

UCHWAŁA NR V/1/2009
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 28.05.2009 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. nr 31 poz. 266 z 2005 r. z późniejszymi zmianami/.

RADA MIEJSKA W BIERUNIU
uchwała:
I. Postanowienia ogólne

§1

Wprowadzić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§2

Przez dochód uważa się wszelkie przychody uzyskiwane w ramach gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

§3

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

1. lokale komunalne,
2. lokale socjalne.

§4

1. Lokale, o których mowa w §3 oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej, którzy udokumentują zamieszkiwanie na terenie Bierunia, osiągają niski dochód i spełniają pozostałe warunki niniejszej uchwały.
2. Przez osoby posiadające niskie dochody rozumie się osoby, których dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - a) przekracza 100% i nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 50% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
3. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:
 - 1) potwierdzenie zamieszkiwania na terenie Gminy Bierunia,
 - 2) zaświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,

- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

II Lokale socjalne

§5

1. Wynajem lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
 - 2) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie zezwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych.
2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% w gospodarstwie jednoosobowym.

§6

Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres nie przekraczający 2 lat z możliwością przedłużenia na następny okres, na wniosek najemcy jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądowego.

III Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§7

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art.691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które nie wstąpiły w najem w okresie 12 miesięcy od dnia śmierci najemcy pod warunkiem, iż spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało potwierdzone zameldowaniem w lokalu,
 - 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem,
 - 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 4) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
2. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§8

W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem,
- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.

IV Zamiany mieszkań

§9

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony, mogą dokonać zamiany tych lokali na inne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego, za jego zgodą.
2. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:
 - a) jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal socjalny,
 - b) jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uprawnia najemcę do otrzymania lokalu socjalnego,
 - c) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadałoby mniej niż 5m² ogólnej powierzchni użytkowej lokalu.

V Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych

§10

Zakwalifikowanie wniosku o oddanie lokalu w najem na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego następuje po spełnieniu warunków zawartych w niniejszej uchwale.

§11

1. Burmistrz Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania będzie opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przyznanie lokali mieszkalnych oraz sprawdzenie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.
2. Ustalenie najemcy lokalu mieszkalnego i socjalnego następuje przez Burmistrza po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§12

1. Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej ustala listę osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.
2. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 14 dni w Urzędzie Gminy oraz BIP-ie.
3. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania jej do publicznej wiadomości.
4. Komisja Mieszkaniowa po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców tworzy listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych na dany rok i podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni.

§13

1. Komisja Mieszkaniowa, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, o których mowa w §12 niniejszej uchwały może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:
 - 1) niezbędne dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
 - 2) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

VI Kaucje mieszkaniowe

§14

1. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu jest wpłata kaucji mieszkaniowej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu przysługujące wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
3. W przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją materialną dopuszcza się możliwość rozłożenia kaucji maksymalnie na pięć rat lub zwolnienia w całości z obowiązku wpłaty kaucji szczególnie w stosunku do osób, które:
 - 1) uzyskały tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w którym pozostały po opuszczeniu go przez najemcę lub po śmierci najemcy,
 - 2) uzyskały mieszkanie w wyniku zamiany.

VII Postanowienie końcowe

§15

Wnioski osób ujętych na dotychczas obowiązujących listach, które nie złożą aktualizacji weryfikacyjnej w celu przeprowadzenia postępowania weryfikacyjnego lub nie spełnią przesłanek uchwały przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

§16

Traci moc Uchwała Nr III/13/95 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28.03.1995 r. w sprawie kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności, Uchwała Nr II/5/96 z dnia 27.02.1996r. w sprawie zasad przydziału i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali związane są ze stosunkiem pracy w szkołach i placówkach oświatowych na terenie gminy.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.