

z dnia 19 sierpnia 2014 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTROŃ**

z dnia 2014 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Rada Miasta Ustroń uchwala:

§ 1.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 3.

1. Traci moc uchwała nr VII/49/2007 Rady Miasta Ustroń z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zmieniona uchwałami:

- 1) uchwała Nr IX/90/2007 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały Nr VII/49/2007 z dnia 01.03.2007 r, dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) uchwała Nr XV/161/2007 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 października 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) uchwała Nr XXXII/357/2013 Rady Miasta Ustroń z dnia 29 maja 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

2. Traci moc uchwała Nr XXXIX/397/2001 Rady Miasta Ustroń z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie wysokości kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu komunalnego.

§ 4.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia 2014 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń

§ 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

1. Dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony maksymalny dochód określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, nie wyższy niż 250% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w jednoosobowym gospodarstwie domowym lub 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dla lokalu socjalnego maksymalny dochód określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem, nie wyższy niż 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w jednoosobowym gospodarstwie domowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu może zostać przyznana jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 200% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym lub kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o dochodach członków gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy, przy czym za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Szczegółowe zasady obniżania czynszu, wzór wniosku, tryb jego przyjmowania i rozpatrywania określa Burmistrz Miasta.

§ 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Wnioskodawca starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego dla poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych spełnia kryterium wówczas, gdy powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego na obszarze Miasta przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) osobom wykwaterowanym z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją organu nadzoru budowlanego,

- 3) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce lub wykupowi w związku z inwestycjami Miasta lub ze względu na jego stan techniczny,
- 4) osobom które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi,
- 5) osobom, które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
- 6) osobom, które uprzednio wynajmowały lokale socjalne w mieszkaniowym zasobie Miasta Ustroń i nie spełniają kryteriów dochodowych umożliwiających zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego.
- 7) były najemcami mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, lecz wypowiedziano im umowę najmu na skutek zaległości czynszowych – po uregulowaniu tych zaległości.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, którym przyznano wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego,
- 2) osobom wymienionym w ust. 1 pkt 1-5, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 1 ust. 2.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas określony, jednak nie dłużej niż na 3 lata. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta na kolejny okres jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

4. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń z osobą pozostającą w trudnej sytuacji życiowej, która nie spełni kryteriów wymaganych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń, może być zawarta z osobą, która w oparciu o pozwolenie na rozbudowę, przebudowę lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, w obiektach budowlanych wchodzących w skład zasobu Miasta Ustroń dostosowała pomieszczenia na lokal mieszkalny. Osobę w tej sytuacji pomija konieczność spełnienia wymagań określonych w § 1 i 2 niniejszych zasad. Przed zawarciem umowy konieczne jest zawarcie porozumienia w sprawie uzgodnień dotyczących wykonania rozbudowy, przebudowy lub adaptacji oraz rozliczenia kosztów jej wykonania.

6. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest wpłata kaucji mieszkaniowej, w wysokości ustalonej zarządzeniem Burmistrza Miasta Ustroń.

§ 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta.

2. O zamianę mogą ubiegać się najemcy:

- z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcach nie ciążyą zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych dotychczas lokali,
- z uwagi na sytuację rodzinną lub stan zdrowia wnioskują o zamianę zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale,

3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą najemcy.

§ 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się:

- 1) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 2) bezdomnych, posiadających ostatnie zameldowanie na terenie Miasta Ustroń,
- 3) osoby bez zameldowania zamieszkałe na terenie Miasta Ustroń przez co najmniej 5 lat.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń zobowiązana jest do złożenia wniosku wraz z załącznikami wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszych zasad, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Od złożenia wniosku o którym mowa w ust. 1 zwolnione są osoby:

- 1) którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego,
- 2) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- 3) które wygrały przetarg, o którym mowa w § 7,
- 4) które wступują w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

4. Wnioskodawca w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku powinien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku oraz o dalszym toku postępowania. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni.

5. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń.

6. Wnioskodawca jest obowiązany uzupełniać złożony wniosek i informować o zmianach danych zawartych we wniosku mających wpływ na jego realizację w ciągu 14 dni od daty wystąpienia zmiany.

7. Wnioski o najem, zamianę lokali mieszkalnych są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Burmistrz Miasta Ustroń określając jej skład osobowy oraz regulamin działania.

8. Burmistrz Miasta ma prawo zażądać od wnioskodawcy aktualizacji danych zawartych we wniosku lub dokumentów potwierdzających dane zawarte we wniosku.

9. Rozpatrzenie wniosku lub przyznanie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego jest poprzedzone wizją lokalną w celu oceny lub aktualizacji oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej lub mieszkaniowej wszystkich osób wymienionych we wniosku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

11. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta w oparciu o zaopiniowane wnioski i projekty wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego sporządzone przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w Mieście Ustroń.

12. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez Burmistrza Miasta i uwzględnia powierzchnię oraz rodzaj lokalu (wynikający z podziału lokali na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne).

13. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

14. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

15. Zawarcie umowy najmu i niezamieszkanie w lokalu w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy powoduje utratę prawa do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

16. W przypadkach szczególnych względów społecznych, takich jak:

- a) stwierdzonego orzeczeniem znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się lub zamieszkującego lokal w zasobie mieszkaniowym Miasta Ustroń,

b) występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby, choroby psychicznej, lub alkoholizmu członka rodziny wnioskodawcy, ubiegającego się lub zamieszkującego lokal w zasobie mieszkaniowym Miasta Ustroń,

Burmistrz może zastosować odstępstwo od procedur określonych w § 1, § 2 i § 3, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 5 lat, przy czym obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w § 1 niniejszych zasad.

2. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia i opróżnienia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

3. Postanowienia ust. 1-2 nie dotyczą najmu lokali socjalnych.

§ 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony:

1. rodzinom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe składającym się z co najmniej 6 osób,
2. rodzinom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe składającym się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali,
3. z czynszem wolnym ustalonym w drodze przetargu, przy czym o przeznaczeniu lokalu do przetargu decyduje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.