



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 970

UCHWAŁA NR XXXVI/466/2017 RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA

z dnia 1 marca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (*tj. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.*) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.*)

Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr VII/35/2011 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 23 lutego 2011r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Władysławowa.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stefan Klein

*Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/466 /2017
Rady Miejskiej Władysławowa
z dnia 1 marca 2017r.*

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo, a w szczególności:
 - a) zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Władysławowo,
 - b) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
 - c) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych,
 - d) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
 - e) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu,
 - f) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:
 - a) lokale mieszkalne, tj. lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - b) lokale socjalne, tj. lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
 - c) tymczasowe pomieszczenia, tj. pomieszczenia nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

§ 2

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Władysławowo, z wyjątkiem lokali socjalnych, wynajmowane są na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, ale nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
3. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Władysławowo, reprezentowana przez Burmistrza Władysławowa.

4. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela, tj. Burmistrza Władysławowa.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego

§ 3

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych tj. wszelkie przychody 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.
4. Najniższa emerytura to kwota emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział III

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

§ 4

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - b) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego,
 - c) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi.
2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:
 - a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
 - c) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - d) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
 - e) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a trafiły do niego z terenu Gminy Władysławowo.

3. Burmistrz Władysławowa, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§5

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Burmistrza Władysławowa.
2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 5 m² powierzchni łącznej lokalu.
3. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych jest regulowanie na bieżąco miesięcznych opłat najmu zajmowanego lokalu.

§6

1. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat,
 - b) dokonuje dewastacji lokalu.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§7

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają pisemny wniosek.
2. Do wniosku należy dołączyć:
 - a) zaświadczenie o dochodach Wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) oświadczenie dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - c) prawomocny wyrok sądowy w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego,
 - d) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,
 - e) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenie sądów w przedmiocie rozwodu, separacji, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu,
3. Wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.

4. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów gminy i nie stanowi dla Wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy rozszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
5. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w rozdziale II i III niniejszych zasad wykazy osób ubiegających się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego.
6. W celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu socjalnego lub mieszkalnego Burmistrz Władysławowa może powołać w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową.
7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, jako organ doradczy powinna liczyć nie mniej niż 5 członków wybranych spośród przedstawicieli Rady Miejskiej Władysławowa, pracowników Urzędu Miejskiego we Władysławowie i pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej we Władysławowie.
8. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, osób oczekujących.
9. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Władysławowa.
10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania skierowania, powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy oczekujących.
11. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zm.).
12. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku o eksmisję.
13. Burmistrz Władysławowa może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, oraz spełnia warunki przydziału lokalu.

§8

1. Osoba, która w okresie dłuższym niż 3 lata nie wykazała zainteresowania chęcią otrzymania lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.
2. Wykaz osób których wnioski zostały pozytywnie wstępnie zweryfikowane znajduje się w Referacie Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego we Władysławowie.

Rozdział VI

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

§9

1. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy, w stosunek najmu, z mocy prawa (art. 691 §1 Kodeksu cywilnego) wstępują osoby,

które stale zamieszkiwały w tym lokalu do chwili śmierci najemcy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, tj. małżonek najemcy, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, np. wnuki, oraz inne osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wступują w najem, osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.
3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w tym lokalu od co najmniej 10 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są opuścić lokal w wyznaczonym terminie pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
5. Powyższe zapisy nie mają zastosowania do najmu lokalu socjalnego. W razie śmierci najemcy lokalu socjalnego, zamieszkujące z nim osoby bliskie będą uprawnione do zamieszkiwania w lokalu jedynie w sytuacji, w której same spełniają wymagania dotyczące otrzymania lokalu socjalnego, tj. osoby, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w niniejszej uchwale.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.*) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (*tj. Dz. U. z 2016r., poz. 380, ze zm.*).