



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 stycznia 2017 r.

Poz. 74

UCHWAŁA NR XXV/190/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŁOBZIE

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łobez.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Łobzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łobez.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Łobez tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Łobez służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łobez.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Łobza;
- 3) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Łobzie;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Łobez;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów art 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 887);
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 10) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową,

w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi). Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m². Konieczność zamieszkiwania osoby niepełnosprawnej w oddzielnym pokoju należy udokumentować.

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są wynajmowane wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej gminy Łobez, zamieszkującym na jej terenie.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, albo sporządzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu

w danym roku kalendarzowym, nie może przekaczać:

- 1) dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- 2) dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego:

- 1) nie przekacza 30% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 20% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 15%;
- 2) nie przekacza 40% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 30% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%.

§ 6. W przypadkach społecznie uzasadnionych Burmistrz, na wniosek Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na wynajem lokalu mieszkalnego osobom nie spełniającym kryteriów, o których mowa w § 5 ust. 1.

Rozdział 3

Pomieszczenia tymczasowe

§ 7. 1. Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie na wniosek dłużnika lub wierzyciela po przedłożeniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1

i 2, art. 25c i art. 25d ustawy.

2. W przypadku braku do dyspozycji wolnych tymczasowych pomieszczeń, Gmina wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy

§ 8. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali, których powierzchnia użytkowa lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub jego możliwości opłacania czynszu, mogą ubiegać się o inny lokal pod warunkiem objęcia lokalu

o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku gdy najemca zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku

o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mniejszej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji bądź lokalu o mniejszej powierzchni dostosowanej do aktualnych potrzeb rodzinnych i możliwości finansowych najemcy.

Rozdział 5

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) po upływie terminu najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały i nie przekraczają dochodu określonego w § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 3) podlegają przekwaterowniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbioru;
- 4) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z usamodzielnieniem, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania (uprawnienie przysługuje w okresie 2 lat od dnia opuszczenia domu dziecka lub rodziny zastępczej);
- 6) uzyskały w trybie odrębnych przepisów zgodę Burmistrza na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych z zasobu gminy na cele mieszkalne, zakończyły prace budowlane i zgłosiły lokal do użytkowania.

§ 10. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostanie potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 4) mają tytuł do lokalu, zalegają z zapłatą czynszu i wyrażą zgodę na przejście do lokalu socjalnego (nie dotyczy procedury zamiany);
- 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z usamodzielnieniem, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania (uprawnienie przysługuje w okresie 2 lat od dnia opuszczenia domu dziecka lub rodziny zastępczej).

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki do przyznania lokalu socjalnego.

3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

4. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 5 ust. 1 pkt 2, a nie przekraczają dochodu określonego w § 5 ust. 1 pkt 1, Burmistrz może zawrzeć umowę na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych, jeżeli warunki techniczne lokalu umożliwiają przekwalifikowanie.

§ 12. 1. Dopuszcza się przeniesienie praw z umowy najmu lokalu na osobę wskazaną przez najemcę z powodu podeszłego wieku (ukończone 65 lat przez najemcę) lub złego stanu zdrowia najemcy.

2. Warunkiem przeniesienia praw z umowy najmu jest rozwiązanie umowy najmu z dotychczasowym najemcą i spełnienie niżej wymienionych warunków przez osobę wskazaną przez najemcę:

- 1) osoba wskazana jest osobą bliską najemcy, w rozumieniu przepisów art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;

- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) wyraziła zgodę na zawarcie umowy najmu;
- 4) zamieszkuje w przedmiotowym lokalu z najemcą przez okres co najmniej 10 lat;
- 5) najemca, zrzekający się prawa najmu zostanie ujęty, jako członek gospodarstwa domowego w nowej umowie najmu z zachowaniem prawa do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 13. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

4. Burmistrz może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie z właścicielem odnośnie jej spłaty, a dokonanie zamiany spowoduje obniżenie opłat za lokal zasiedlony w wyniku zamiany.
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

§ 14. Zadaniem Gminy jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym najemcom poprzez:

- 1) udzielenie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) prowadzenie rejestru osób chcących zamienić zajmowany lokal;
- 3) wskazanie osób chętnych do zamiany lokali;
- 4) inicjowanie zamian lokali, w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

§ 15. Burmistrz nie może bez uzasadnienia odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu.

§ 16. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali z inicjatywy Gminy. Zamiana ta polega na przeniesieniu najemcy, na jego wniosek lub za jego zgodą do wolnego lokalu w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy.

Rozdział 7

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)

§ 17. 1. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód nie przekracza progu określonego w § 5 ust. 1 uchwały.

2. Wymogu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1 następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do urzędu z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób podawania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu lub lokalu socjalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą oraz wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 dołączają do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkanie na terenie Gminy;
- 2) oświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów;
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu stanowi podstawę do ponownej weryfikacji wniosku.

5. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i drugim miejscu zamieszkania.

6. Wnioski o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego wstępnie weryfikuje pracownik wydziału odpowiadającego za gospodarkę zasobem mieszkaniowym gminy, pod względem kryteriów określonych w uchwale, według kolejności wynikającej z daty ich złożenia.

§ 19. Zweryfikowane wnioski przedkładane są do rozpatrzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 20. 1. Rada Miejska powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie sześciuosobowym.

2. W skład komisji wchodzi trzech radnych.

§ 21. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków wstępnie zweryfikowanych przez wynajmującego;
- 2) sporządzanie projektów list przydziału lokali i lokali socjalnych;
- 3) rozpatrywanie odwołań, wniosków i zastrzeżeń do projektów list przydziału lokali i lokali socjalnych;
- 4) coroczna weryfikacja projektów list przydziału lokali i lokali socjalnych.

§ 22. Komisja w terminie do 30 kwietnia każdego roku przygotowuje projekty list przydziału lokali z podziałem na:

- 1) projekty listy przydziału lokali na czas nieoznaczony,
- 2) projekty listy przydziału lokali socjalnych,
- 3) projekty listy przydziału lokali dla osób eksmistowanych na podstawie wyroku.

§ 23. Raz w roku Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa Radzie Miejskiej sprawozdanie ze swojej działalności.

§ 24. 1. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego podejmuje Burmistrz z uwzględnieniem pozycji na liście przydziału.

2. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy. Udostępnieniu na liście podlegają dane dotyczące wnioskodawców: imię i nazwisko; miejscowość zamieszkania; data umieszczenia na liście.

3. Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy na lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka),
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

4. Osoby znajdujące się na liście, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania;

- 2) odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu;
- 3) odmówiły przyjęcia propozycji lokalu socjalnego; umieszczane są na liści na ostatniej pozycji.

Rozdział 9

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

§ 25. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w najem którego nie wstąpiły po śmierci najemcy, a zamieszkiwały w tym lokalu co najmniej 10 lat przed datą złożenia wniosku, uprawnione do ubiegania się o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80m²

§ 26. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w pierwszej kolejności rodzinom wielodzietnym, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 11

Przepisu przejściowe i końcowe

§ 27. 1. Zachowują moc listy oczekujących na przyznanie lokalu sporządzone zgodnie z uchwałą, o której mowa w § 29, z zastrzeżeniem, że należy dostawać ich treść zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały oraz uzyskać od wnioskodawców oświadczenie o którym mowa w § 18 ust. 3 pkt 3 uchwały.

2. Wnioski o przydział lokalu złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatruje się zgodnie z postanowieniami uchwały, o której mowa w § 29.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana uchwałą Nr IV/29/2015 r. Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 6 lutego 2016 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej realizuje zadania zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały zastrzeżonych do kompetencji Społecznej Komisji Mieszkaniowej do czasu powołania nowej.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobza.

§ 29. Traci moc uchwała Nr V/24/03 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 15 lutego 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łobez (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 24, poz. 315).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogdan Górecki