

Uchwała Nr XI/56/05
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia 16 grudnia 2005r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie 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 /Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami/ - Rada Miejska w Pasłęku uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęk.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:
 - 1/ gminie – rozumie się przez to Gminę Pasłęk,
 - 2/ ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami/,
 - 3/ lokalu socjalnym i lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal według przepisów ustawy wymienionej w pkt. 1.
 - 4/ tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie /Dz.U. Nr 17, poz. 155/.

Rozdział 1

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy, przeznacza się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.
2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być także wynajmowane jako lokale zamienne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

3. Kwalifikowanie lokali do kategorii lokali zamiennych, socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych winno odbywać się w miarę potrzeb z zasobu lokali uwolnionych lub wolnych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 2 ust. 5 i 6 i art. 22 ustawy.
4. Lokale, które nie zostały zakwalifikowane do grupy lokali określonych w ust. 3, tworzą zasób lokali komunalnych.

§ 3.

1. Najemcy lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych, posiadający aktualny tytuł prawny do ich zajmowania, a najem zawarty jest na czas nieokreślony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.
2. Najemcy, o których mowa w ust. 1, mogą również dokonywać zamian zajmowanych lokali na: lokale spółdzielcze zajmowane przez członków spółdzielni mieszkaniowych, lokale w domach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych, lokale w domach jednorodzinnych zajmowane przez właścicieli tych domów, a także na lokale stanowiące odrębną własność za zgodą dysponentów tych lokali.
3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez właściwego dysponenta lokalu w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.
4. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę, na lokal lub dom stanowiący przedmiot prawa własności wymaga przeniesienia własności.

§ 4

1. Zamiana lokalu może być dokonana za zgodą gminy oraz po spełnieniu warunków ustalonych przez gminę w odrębnej umowie sporządzonej w formie pisemnej.
2. Gmina wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana taka nie narusza jej interesów, a w szczególności:
 - 1/ najemca lokalu komunalnego nie ma zadłużeń z tytułu czynszu najmu,
 - 2/ umowa na lokal komunalny zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 5.

1. Samodzielny lokal mieszkalny, odpowiadający normatywom projektowania mieszkań nie może być najęty więcej niż jednemu najemcy chyba, że stroną stosunku najmu są małżonkowie.
2. Pokój przechodni nie może być przedmiotem odrębnego najmu.
3. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę, zostanie opróżniona część tego lokalu, prawo do wynajęcia tej części przysługuje jedynie najemcy wynajmującemu pozostałą część lokalu.

§ 6.

Najemca ma prawo do podnajmu lub oddanie w bezpłatne użytkowanie części lokalu osobie, o której mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 7.

Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz lokalu użytkowego na mieszkalny wymaga zezwolenia gminy.

Rozdział II

Kryteria i tryb wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 8.

Lokale zakwalifikowane na podstawie § 2 ust. 3 uchwały, do grupy lokali zamiennych wynajmowane są osobom, które nabyły uprawnienia do ich wynajęcia na podstawie odpowiednich przepisów ustawy.

§ 9.

Lokale wchodzące w skład zasobu lokali komunalnych mogą być oddane w najem osobom, których warunki zamieszkania i sytuacja materialna kwalifikuje je do zawarcia stosownej umowy.

§ 10.

Warunki zamieszkania, kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego spełniają osoby, które:

- 1/ zamieszkują w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
- 2/ zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3/ w lokalach tych zamieszkują przez okres ostatnich dwóch lat.

§ 11.

Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania wraz z wnioskodawcą, który powinien zawierać się w granicach:

1. od 125 % do 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. od 100 % do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 12.

W pierwszej kolejności umowy najmu lokali wchodzących w skład zasobu lokali komunalnych zawierane są z osobami, które:

1. uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, lub przebudowę pomieszczeń nie mieszkalnych, na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
2. wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie zawartej z podmiotem zarządzającym lub administrującym budynkami za zgodą Burmistrza Paśłka.
3. spełniają wymogi § 11 i 12 niniejszej uchwały, z zachowaniem kolejności umieszczenia ich na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

§ 13.

Gmina może również zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, o ile zostało spłacone przynajmniej zadłużenie podstawowe a lokal jest nadal zajmowany przez tą osobę.

§ 14.

Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, jest jego osobą o której mowa w § 6 jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

1. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
2. Dotychczasowy najemca nie zamieszkał w lokalu lub domu znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu lub zamieszkał w takim lokalu /domu/ a powierzchnia pokoi nie zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę.

§ 15.

Lokale socjalne mogą być oddawane w najem osobom, które spełniają wymogi określone w art. 23 ust. 2 ustawy, z zachowaniem zasad określonych w przepisie i którym dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości:

1. 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 16.

W pierwszej kolejności umowy najmu lokali socjalnych zawierane są z osobami, które:

1. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu – zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy,
2. opuściły domy dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały, a wniosek o najem lokalu złożyła nie później niż w terminie jednego roku po opuszczeniu domu dziecka,
3. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
4. umieszczone zostały na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu socjalnego, z zachowaniem kolejności umieszczenia na liście.

§ 17.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 18.

Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, Burmistrz Pasłęka na jego wniosek, w uzasadnionych przypadkach może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 19.

Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków – lokali mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Pasłęka.

§ 20.

Gmina, w miarę posiadanych możliwości, dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę /t.j. lokali o wspólnym przedpokoju, kuchni, łazience itp./.

W tym celu może:

- 1/ wynająć opuszczoną przez najemcę część lokalu pozostającemu najemcy,
- 2/ wynająć pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal mieszkalny.

§ 21.

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokali, o których mowa w § 10 i 14 niniejszej uchwały, składają do Burmistrza Pasłęka wnioski wraz z deklaracją o dochodach.
Wzory powyższych dokumentów określa załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Na podstawie zebranych i zweryfikowanych wniosków Burmistrz sporządza odrębne listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego i osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu socjalnego, zwane dalej „listami”.
3. Listy osób, o których mowa w pkt. 2 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku.
4. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku, w przypadku gdy wnioskodawca spełniać będzie wymogi kwalifikujące do wynajęcia określonego lokalu.
5. Rozpatrywanie wniosków i kwalifikacja osób do umieszczenia na listach winna odbywać się w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż dwa razy do roku.
6. Raz w roku będą uaktualniane i weryfikowane listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 22.

1. Listy sporządza się narastająco, a wnioski osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali dopisuje się na końcu list.
2. Propozycje wynajęcia lokalu skierowaną do osoby umieszczonej na listach, przedkłada się w formie pisemnej, brak odpowiedzi ze strony osoby zainteresowanej w terminie 7 dni od daty otrzymania propozycji, poczytuje się jako odmowę wynajęcia proponowanego lokalu.
3. Osoba, która odmówiła wynajęcia zaproponowanego lokalu nie traci swojej pozycji na liście.

§ 23.

Lokale mieszkalne należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Pasłęk o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Burmistrza, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu komunalnego na czas nieoznaczony.

Rozdział III
Przepisy szczególne i końcowe

§ 24.

1. Burmistrz Pasłęka powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją oraz ustala jej skład osobowy.
2. Komisja zapewnia kontrolę społeczną spraw unormowanych w niniejszej uchwale a w szczególności:
 - 1/ uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2/ opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokali,
 - 3/ współpracuje przy sporządzaniu list,
 - 4/ rozpatruje uwagi i zastrzeżenia dotyczące sporządzonych list,
 - 5/ kontroluje przestrzeganie postanowień niniejszej uchwały.
3. Komisja obraduje na posiedzeniach.
4. Posiedzenia Komisji zwołuje Burmistrz i prowadzi jej techniczną obsługę.
5. Komisja prowadzi swą działalność na podstawie zatwierdzonego przez Burmistrza Pasłęka regulaminu.

§ 25.

Traci moc Uchwała Nr IV/25/2001 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 27 kwietnia 2001r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pasłęku

mgr Stanisław Paździor