

UCHWAŁA Nr XXXVI/417/09
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia 22 kwietnia 2009r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009r. Nr 52 poz. 420) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, Nr 69 poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz.

2. Jeżeli w niniejszej uchwale mowa jest o Komisji Mieszkaniowej, należy przez to rozumieć Komisję Porządku Publicznego, Bezpieczeństwa i Spraw Rodziny Rady Miejskiej w Pisz.

3. Jeżeli w dalszej części uchwały mowa jest o „zarządcy”, należy przez to rozumieć „Wspólnotę Mieszkaniową”, Gminę Pisz lub zarządzającego lokalami w imieniu tych podmiotów.

4. Jeżeli w dalszej części uchwały mowa jest o inwestorze, należy przez to rozumieć osobę dokonującą adaptacji lokalu na własny koszt.

§ 2. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Pisz wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej w niniejszej uchwale „ustawą”.

2. Gmina Pisz wyodrębnia lokale zamienne i socjalne na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie.

3. Gmina Pisz zawiera umowy najmu lokali na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział II

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Pisz

§ 3. 1. Gmina Pisz gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym wynajmując lokale mieszkalne osobom, które spełniają kryteria zawarte w § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 1.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokali zobowiązany jest Burmistrz Pisz.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu na czas oznaczony

§ 4. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz mogą być osoby, które spełniają poniższe kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zamieszkałą w lokalu, przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi łącznie,
- 2) średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym za ostatni rok kalendarzowy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Dochód ten udokumentowany musi być załączonym zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego.

2. Za dochód uznaje się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe i wypadkowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, o ile nie zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Za gospodarstwo domowe uznaje się najemcę zajmującego lokal samodzielnie lub też najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące.

4. Za najniższą emeryturę uznaje się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski obowiązującą w dniu złożenia wniosku o przydział lokalu.

5. Najemcami nie mogą być osoby, które posiadają prawo do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

6. Przepis ust. 5 stosuje się również w sytuacji, gdy osoby najbliższe (w tym małżonkowie, zstępni, wstępni, konkubenci, rodzeństwo), z którymi osoby, o których mowa w ust. 5 prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, posiadają prawo do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

§ 5. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym za ostatni rok kalendarzowy nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Dochód ten udokumentowany musi być załączonym zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony nie krótszy niż jeden rok.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2 może zostać przedłużona na kolejny okres, w przypadku gdy najemca w dalszym ciągu znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1 oraz gdy:

- nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu,
 - wykazuje należytą dbałość o wynajęty lokal,
- nie narusza w sposób rażący zasad regulaminu porządku domowego.

4. Przepisy § 4 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

5. Najemcami nie mogą być osoby, które posiadają prawo do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

6. Przepis ust. 5 stosuje się również w sytuacji, gdy osoby najbliższe (w tym małżonkowie, zstępni, wstępni, konkubenci, rodzeństwo), z którymi osoby, o których mowa w ust. 5 prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, posiadają prawo do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

§ 6. W przypadku oddania w najem lokalu socjalnego dla osób, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się § 5 ust. 1, 5 i 6 oraz § 12. Przepis § 7 stosuje się odpowiednio.

§ 7. 1. W sytuacjach szczególnych Burmistrz Pisz może po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej zawrzeć umowę najmu z innymi osobami niż określone w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej oraz zasadami współżycia społecznego lub szczególną sytuacją życiową.

2. Do osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się przepisów § 4 ust. 5 i 6 oraz § 5 ust. 5 i 6.

Rozdział IV

Preferencje

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

- 1) osobom oczekującym na lokal socjalny, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy,
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbioru,
- 3) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż 1 rok z powodu koniecznego remontu lokalu zajmowanego dotąd na podstawie umowy najmu,
- 4) osobom pozbawionym lokalu w skutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych,
- 5) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do stałego pobytu ludzi,
- 6) osobom, które podjęły się dokonania nadbudowy, rozbudowy, dobudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Gminy Pisz (adaptacja na cele mieszkalne).

2. Do osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 4 nie stosuje się § 12. Przepis § 7 stosuje się odpowiednio.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniach do przydziału lokalu socjalnego,
- 2) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się do pobytu stałego.

§ 10. Przy dokonywaniu wyboru spośród osób, którym przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, uwzględnia się powierzchnię wolnego lokalu biorąc pod uwagę kryterium, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m² na osobę w gospodarstwie wieloosobowym oraz 10m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział V

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 11. 1. Za spełnienie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę wynosi mniej niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) w odniesieniu do osób w podeszłym wieku, niepełnosprawnym lub ze schorzeniami narządów ruchu w stopniu znaczącym, w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2008 r. Nr 14 poz. 92 z późn. zm.), jeżeli lokal zajmowany przez nie ze względu na kondygnację, wyposażenie techniczne, wielkość lokalu, nie jest odpowiedni dla najemcy.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział VI

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

§ 12. 1. Wniosek o przydział lokalu i zawarcie umowy najmu powinien być złożony na odpowiednim druku w Urzędzie Miejskim w Piszcu do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok sporządzenia listy z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Ustalenie osób spełniających kryteria określone w § 4 ust. 1 lub § 5 ust. 1 następuje w formie wykazów alfabetycznych. Wykazy sporządza Burmistrz Piszca w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie wniosków przez Komisję Mieszkaniową.

3. Lista osób uprawnionych sporządzana jest w terminie do 31 stycznia każdego roku, zgodnie z warunkami o których mowa w § 4 ust. 1 lub § 5 ust. 1.

4. Obecność na liście uprawnionych nie jest jednoznaczna z zapewnieniem otrzymania przez oczekującego lokalu mieszkalnego w danym roku.

5. Wykaz osób uprawnionych do przydziału lokalu podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Piszcu przez okres 30 dni od daty jego wywieszenia.

6. Wykaz powinien zawierać informację o możliwości składania wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy do Burmistrza Piszca w ciągu 14 dni od dnia wywieszenia wykazu.

7. Listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych zatwierdza Burmistrz Pisz, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.
8. Jeżeli po terminie określonym w ust. 1 wpłyną wnioski o przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Pisz Burmistrz Pisz sporządzi wykazy alfabetyczne uzupełniające w terminach : do dnia 30 czerwca oraz do dnia 31 października każdego roku.
Do wykazów uzupełniających stosuje się odpowiednio ust. 1 - 7 oraz ust. 9 – 13.
9. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o przydział lokalu na liście osób uprawnionych, o której mowa w ust. 3.
10. Burmistrz Pisz może orzec o skreśleniu z listy, o której mowa w ust. 3 osoby która:
- 1) podała nieprawdziwe dane we wniosku o przydział lokalu,
 - 2) przestała spełniać kryteria i warunki ubiegania się o przydział lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych,
 - 3) nie przyjęła dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych odpowiadających jej aktualnej sytuacji mieszkaniowej.
11. O skreśleniu z listy, o którym mowa w ust. 10 wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.
12. Lokale przydziela Burmistrz Pisz z listy, o której mowa w ust. 3, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
13. W przypadku złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego fakt ten zaznacza się w sporządzonym wykazie, o którym mowa w ust. 2.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

- § 13. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu.
2. Umowa najmu zawarta zostanie z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz.
3. Stawka wylicytowana w trakcie przetargu ulegała będzie zmianie zgodnie z procentowym wzrostem stawki czynszu regulowanego.

Rozdział VIII

Zamiany lokali

- § 14. 1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny będący w zasobach Gminy Pisz za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Najemca lokalu w budynku będącym własnością Gminy Pisz może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny nie będący własnością Gminy Pisz pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może naruszać interesy Gminy Pisz.

4. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu zajmowanego przez tego najemcę na lokal nie będący aktualnie przedmiotem najmu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący zyskuje samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny najemcy, który nie wywiązuje się z zobowiązań wobec Wynajmującego.

Rozdział IX

Wynajmowanie lokali uzyskanych przez adaptację lokali niemieszkalnych lub ich części na cele mieszkalne

§ 15. Mieszkaniowy zasób Gminy Pisz można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne spełniające wymogi określone w § 4 ust. 1 pkt 2 na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niemieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Pisz, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 16. Adaptacja, o której mowa w § 15, polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń w obiektach budowlanych.

§ 17. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 16 robót budowlanych typuje zarządca.

§ 18. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię organu nadzoru budowlanego (urbanistyczno – architektoniczną) co do możliwości przeprowadzenia remontu lub adaptacji.

§ 19. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 15, przeznaczonych do adaptacji na koszt własny, podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Pisz.

§ 20. Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umowy o adaptację obiektu budowlanego lub lokalu, musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz Pisz.

§ 21. 1. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie do zawarcia umowy o adaptację obiektu budowlanego lub lokalu dokonuje Burmistrz Pisz, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Przepis § 7 stosuje się odpowiednio.

§ 22. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz po uzyskaniu wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 21 zawiera z zarządcą umowę o adaptację obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 23. W zawartej umowie, o której mowa w § 22 winny być określone warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także obowiązki inwestora i zarządcy oraz zasady rozliczeń z tym związane.

§ 24. Po zakończeniu robót adaptacyjnych, odbiorze technicznym lokalu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie inwestor, z którym zawarto umowę na adaptację obiektu budowlanego lub lokalu, nabywa prawo do zawarcia umowy najmu zaadaptowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział X

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

§ 25. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała w lokalu w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę łącznie spełnia warunki:

- 1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- 2) przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego opuszczenia przez najemcę,
- 3) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu,
- 4) osobę tą łączyła więź gospodarcza z najemcą.

2. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- 3) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu,
- 4) osobę tę łączyła więź gospodarcza z najemcą,
- 5) przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci.

3. Najem, o którym mowa w ust. 2 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

4. Da zawierania umów, o których mowa w ust. 1 i 2, nie stosuje się trybu, o którym mowa w § 12.

§ 26. Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz z osobami, które zamieszkują lokal w wyniku samowolnego zajęcia.

Rozdział XI

Postanowienia końcowe

§ 27. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskały pozwolenia na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 28. Traci moc uchwała Nr XI/90/07 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 126 poz. 1734 i z 2008 r. Nr 17 poz. 2461).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Olender

