

UCHWAŁA NR XIX/146/2012

Rady Miasta Jastarnia
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Jastarnia uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, jak w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jastarnia.

§ 3.

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



Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miasta zobowiązana jest do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przyjęte w uchwale rozwiązania będą korzystne dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarnia oraz winny być pomocne przy wynajmowaniu lokali wchodzących w jego skład. Podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarnia
Wojciech Kolinka

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarnia
Wojciech Kolinka

Maciej Urbanski
adwokat

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY MIASTA JASTARNIA**

**Rozdział I
Zasady ogólne**

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jastarnia jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy.
3. Mieszkaniowym zasobem gospodaruje Burmistrz Miasta z uwzględnieniem niniejszych zasad.

§ 2.

Heleń w niniejszych zasadach jest mowa o :

- 1) gminie należy przez to rozumieć - Gminę Miasto Jastarnia,
- 2) Burmistrz Miasta należy przez to rozumieć – Burmistrza Miasta Jastarnia,
- 3) właściwym wydziale należy przez to rozumieć – wydział Urzędu Miasta w Jastarni właściwy do spraw gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 4) zarządcy należy przez to rozumieć – Urząd Miasta w Jastarni,
- 5) gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć - gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) zamieszkiwaniu należy przez to rozumieć - zameldowanie na pobyt stały na terenie gminy Jastarnia a pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania,
- 7) niedostatku należy przez to rozumieć - szczególnie trudną sytuację bytową osoby lub rodziny, której dochód kwalifikuje się do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej,
- 8) osobie bezdomnej należy przez to rozumieć - osobę nie zamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
- 9) niepełnosprawności należy przez to rozumieć – trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy,
- 10) miejskich jednostkach organizacyjnych należy przez to rozumieć - jednostki i zakłady budżetowe.

§ 3.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
 - a) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
 - b) na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 4.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 5.

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Miasta Jastarnia.

§ 6.

Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Miasta Jastarnia reprezentowana przez Burmistrza Miasta.

§ 7.

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią 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. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.1 zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.

1. W rozumieniu niniejszej uchwały za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się:
 - 1) zamieszkujące w lokalach nie nadających się ze względu na stan techniczny na stały pobyt ludzi,
 - 2) zamieszkujące w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 3) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,

Rozdział 3.

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

§ 9.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
 - 2) zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
 - 3) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny

dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 10.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 4) utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11.

1. 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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).
2. Miasto może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku o eksmisję.
3. W przypadku uregulowania zaległości czynszowych Burmistrz Miasta Jastarnia na wniosek najemcy może umorzyć odsetki za zaległości czynszowe zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Burmistrza w tym zakresie.
4. Burmistrz Miasta Jastarnia 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, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu.
5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu.

Rozdział 4. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 12.

1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokali w swoich zasobach bez uzasadnionej przyczyny.
2. Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a najemcami lokali w innych zasobach wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali. Wynajmujący winien odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

Rozdział 5.

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

§ 13.

1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdz. II niniejszych zasad wynajmowania lokali.
2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Miasta Jastarnia.
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta Jastarnia.

§ 14.

1. Raz w roku sporządzany będzie i weryfikowany w oparciu o kryteria określone w Rozdz. II wykaz osób uprawnionych do zawarcia: - umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, - umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Osoba, która w okresie dłuższym niż 3 lata nie wykazała zainteresowania chęcią otrzymania lokalu zostaje skreślona z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.
3. Wykaz osób uprawnionych do lokali znajduje się w komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Jastarnia – Gospodarka Mieszkaniowa.

§ 15.

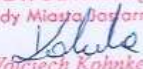
1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania uwag i zastrzeżeń w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Burmistrz Miasta Jastarnia zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej, którą sam powołuje zarządzeniem.
2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wskazać osobę do zawarcia umowy najmu po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 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

§ 16.

1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, lokal ten może być wynajęty na czas nieoznaczony na rzecz wstępnych, zstępnych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą, o ile nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, lokal ten może być wynajęty na czas nieoznaczony na ich rzecz, jeżeli zamieszkiwały na stałe z najemcą do czasu jego zgonu, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarni

Wojciech Kohnke