



Burmistrz Białego Boru

tel. (094) 373-90-02, 373-90-29, 373-90-32
fax: (094) 373-97-45
kom: 0 604-266-748



Województwo Zachodniopomorskie, Powiat Szczecinek

www.bialybor.netbiz.pl e-mail: gmina@bialybor.com.pl

Białe Bórze, dnia 07.09.2004 r.

ZARZĄDZENIE Nr 78/04 Burmistrza Białego Boru

z dnia 8 sierpnia 2004 roku

W sprawie: powołania Komisji Mieszkaniowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz Uchwały XL/362/02 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 21 września 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Białe Bórze

zarządzam co następuje:

§ 1. Powołuję Komisję Mieszkaniową do opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 2. 1. Zadaniem Komisji jest rozpatrywanie złożonych wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i dokonywanie ich kwalifikacji według kryteriów określonych Uchwałą nr XL/362/02 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 21 września 2002 roku.

2. Komisja na podstawie dokonanej kwalifikacji wniosków, ustala kolejność ich realizacji oraz rekomenduje Burmistrzowi rodziny (osoby), którym należy wynająć lokale mieszkalne z zasobów gminy w pierwszej kolejności.

§ 3. W skład Komisji Mieszkaniowej powołuję:

1. Przewodniczący - Romuald CYTOWICZ
2. Zastępca Przewodniczącego - Bogumiła SZTUBA

- | | |
|------------|-------------------|
| 3. Członek | - Jan NIECKARZ |
| 4. Członek | - Jolanta MYSZKA |
| 5. Członek | - Andrzej SAWICKI |
| 6. Członek | - Jan DWULIT |
| 7. Członek | - Mikołaj KOSTIW |

§ 4. O terminach i zakresie prac Komisji Mieszkaniowej jej członkowie będą każdorazowo powiadamiani odrębnym pismem.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Miejsca i Gminy
[Signature]
Franciszek Jan Kucharski

UCHWAŁA XL/ 362 / 02
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE
z dnia 21 września 2002 r

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy Biały Bór

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) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 71 , poz. 733)

Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biały Bór.

§ 2

1. Lokale mieszkalne komunalne, socjalne i do remontu wynajmuje gmina Biały Bór działająca przez Zarząd Miasta i Gminy lub reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Zarząd Miasta i Gminy .
2. Wnioskodawca starający się o najem lokalu mieszkalnego zobowiązany jest przedłożyć dochody z okresu ostatnich trzech miesięcy. Za dochód gospodarstwa domowego, w rozumieniu niniejszych zasad, uważa się średni miesięczny dochód brutto określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych.
3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego zobowiązana jest do wypełnienia stosownego wniosku. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .
4. Kwalifikacje wniosku przeprowadza się na podstawie sytuacji mieszkaniowej w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy, określonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

§ 3

Do rozpatrywania i kwalifikacji wniosków o najem lokali mieszkalnych upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy .

§ 4

Przez osoby bliskie rozumie się rodziców , rodzeństwo i dzieci, również wychowywane w rodzinie zastępczej.

Rozdział II

Kryteria i kolejność kwalifikacji wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony.

§ 5

Do najmu lokali na czas nieoznaczony kwalifikują się następujące osoby:

1. zamieszkujące w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy Biały Bór przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje, przebudowę w budynkach, w których występuje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców bez względu na dochód rodziny i powierzchnię mieszkalną przypadającą na członka rodziny,

2. pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych czynników zewnętrznych bez względu na kryteria dochodu, jeżeli osoby te zamieszkiwały w mieszkaniowym zasobie gminy Biały Bór,
3. spełniające jednocześnie następujące warunki:
 - a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu,
 - b) uzyskujące dochód w granicach:
 - 150 – 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednorodzinnym
 - 80 - 150 % najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) zamieszkujące w lokalach, w których przypada poniżej 5 m² powierzchni pokoi na jedną osobę uprawnioną,

§ 6

Pierwsza kolejność do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje na zasadzie równorzędności osobom wymienionym w § 5 ust. 1 i 2 uchwały oraz wymienionym w art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7

Druga kolejność do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom przebywającym na terenie gminy Biały Bór przez okres dłuższy niż 5 lat i spełniającym wymogi określone w § 5 ust. 3. Prawo to nie dotyczy :

- osób, które dobrowolnie zrzekły się uprawnień do lokalu,
- osób, wobec których sąd orzekł o braku uprawnień do lokalu socjalnego,
- osób, z którymi rozwiązano stosunek najmu, lecz nadal lokal zajmują z uwagi na brak wyroku nakazującego jego opróżnienie.

§ 8

Trzecia kolejność do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom przebywającym na terenie gminy Biały Bór przez okres krótszy niż 5 lat i spełniającym kryteria określone w § 5 ust. 3.

§ 9

Oprócz dobrowolnego zrzecnięcia się uprawnień do lokalu inne przypadki utraty uprawnień muszą być potwierdzone na drodze sądowej.

Rozdział III

Kryteria i kwalifikacja wniosków na lokale socjalne

§ 10

Zarząd Miasta i Gminy w Białym Borze podejmuje w formie uchwały decyzje o wyodrębnieniu z części mieszkaniowego zasobu gminy lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§ 11

W pierwszej kolejności na zasadzie równorzędności do najmu lokalu socjalnego kwalifikuje się:

1. osoby zamieszkujące w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy Biały Bór przeznaczonych do rozróbki zer względu na stan techniczny lub pod inwestycje, o dochodach szczególnie niskich nie gwarantujących płatności za lokal wynajęty na czas nieoznaczony,
2. osoby, które utraciły mieszkanie na skutek katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych czynników zewnętrznych,
3. osoby, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,

4. osoby wymienione w § 14, § 16 i § 18 niniejszej uchwały.

§ 12

W drugiej kolejności do najmu lokalu socjalnego kwalifikują się osoby spełniające jednocześnie następujące kryteria :

1. osiagają dochód:

- a) osoby samotnie – poniżej 70 % najniższej emerytury,
- b) rodziny - poniżej 30 % najniższej emerytury na członka rodziny,

2. nie posiadające tytułu do lokalu mieszkalnego,

3. jeżeli w miejscu pobytu stałego wnioskodawcy na jedną osobę uprawnioną przypada poniżej 3 m² powierzchni pokoi,

4. przebywające na terenie gminy Biały Bór powyżej 5 lat. Prawo to nie dotyczy :

- osób, które dobrowolnie zrzekły się uprawnień do lokalu,
- osób, wobec których sąd orzekł o braku uprawnień do lokalu socjalnego,
- osób, z którymi rozwiązano stosunek najmu, lecz nadal lokal zajmują z uwagi na brak wyroku nakazującego jego opróżnienie.

§ 13

W trzeciej kolejności do najmu lokalu socjalnego kwalifikuje się osoby spełniające kryteria określone w § 12 ust. 1 – 3 przebywające na terenie gminy Biały Bór przez okres krótszy niż 5 lat . Oprócz dobrowolnego zrzeczenia się uprawnień do lokalu inne przypadki utraty uprawnień muszą być potwierdzone na drodze sądowej.

§ 14

W celu umożliwienia realizacji przez wierzyciela wniosków o wskazanie lokalu socjalnego upoważnia się Zarząd Miasta i Gminy do podpisania porozumień w tym zakresie mających na celu wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika w zamian za umożliwienie osobie wskazanej przez gminę prawa do lokalu wierzyciela.

Rozdział IV

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub które nie wstąpiły w stosunek najmu

§ 15

Osoby bliskie pozostające w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę i rozwiązaniu umowy najmu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem , a opłaty są wnoszone w terminie. Fakty te potwierdza zarządca budynku. Prawo to nie przysługuje , jeżeli najemca przeniósł się do lokalu, do którego przekwaterowanie wszystkich dotychczas mieszkających osób nie spowoduje nadmiernego przegęszczenia – poniżej 3 m² powierzchni pokoi na osobę. Jeżeli w lokalu pozostały dzieci najemcy mogą one wynająć lokal na zasadzie współnajmu.

§ 16

Jeżeli osoby bliskie nie spełniają warunków określonych w § 15 Burmistrz upoważniony jest do wyznaczenia dodatkowego terminu na ich wykonanie. termin ten nie może przekraczać 3 miesięcy. W przypadku nie dotrzymania warunków określonych w niniejszym paragrafie osoby bliskie zamieszkujące bez tytułu prawnego mają obowiązek opuszczenia lokalu w terminie 6 miesięcy. jeżeli osiagają dochód określony w § 12 a lokal zajmowany dotychczas nie był zdewastowany w szczególnie uzasadnionych przypadkach osobom tym można wskazać lokal socjalny.

§ 17

Osoby obce i nie wymienione w § 15 pozostające w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę lub wypowiedzeniu mu umowy najmu, bądź jego śmierci spełniają warunki do zawarcia umowy na najem tego lokalu jeżeli wykazą jednocześnie istnienie następujących przesłanek:

1. czas zamieszkiwania w lokalu wynosi minimum 5 lat,
2. w lokalu zamieszkiwały za pisemną zgodą właściciela lub zarządcy na pobyt stały,
3. zarządca potwierdzi prawidłowość i terminowość wnoszenia opłat,
4. powierzchnia lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 30 m² – dla 1 osoby,
 - 35 m² - dla 2 –3 osób,
 - 50 m² – dla 4-5 osób,
 - 80 m² – dla 6 i więcej osób.

§ 18

Jeżeli stan osobowy rodziny nie odpowiada powierzchni zwolnionego lokalu wnioskodawca ma obowiązek opuścić zajmowany lokal i przenieść się do lokalu zaproponowanego przez gminę. Jeżeli osoba odmówi zajęcia wskazanego lokalu zobowiązana jest w terminie 3 miesięcy do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego zobowiązanego odpowiada dochodowi określonego w § 12 niniejszej uchwały w szczególnie określonych przypadkach Burmistrz może wskazać prawo do lokalu socjalnego.

§ 19

Jeżeli najemca przeniósł się na stałe do placówki całodobowej opieki np. Dom Pomocy Społecznej decyzję o terminie i warunkach opróżnienia lokalu przez osoby w nim zamieszkujące podejmuje Zarząd Miasta i Gminy niezależnie od tego czy w lokalu pozostały osoby bliskie czy obce. W szczególnie uzasadnionych przypadkach i spełnieniu wymogów określonych w § 17 Burmistrz może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na ten lokal lub wskazać prawo do lokalu socjalnego. decyzja Zarządu jest ostateczna.

Rozdział V

Zamiana mieszkań

§ 20

Potrzeby mieszkaniowe osób posiadających samodzielne lokale mieszkalne zaspokajane będą w drodze zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.

§ 21

✓ Wzajemna zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie najmu z dysponentami tych lokali.

§ 22

Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 23

Zamiana realizowana z urzędu lub na wniosek najemcy polegająca na dostarczeniu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może być zrealizowana w pierwszej kolejności jeżeli za zamianą przemawiają ważne względy. Są to:

- trwałe i widoczne kalectwo wymagające korzystania przez najemcę lub osoby z nim

- zamieszkujące z wózka inwalidzkiego,
- występowanie nadmiernego przegęszczenia, przez co rozumie się powierzchnię pokoi na jedną osobę uprawnioną poniżej 3 m²,
- niezbędna konieczność uzyskania przez gminę odpowiedniego lokalu w celu wywiązania się z ustawowych obowiązków zabezpieczenia lokalu zamiennego.

§ 24

- ✓ Niedopuszczalna jest zamiana na większy i wyżej czynszowany lokal jeżeli w lokalu dotychczas zajmowanym w okresie ostatnich 12 miesięcy wystąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesiące.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m² oraz zasady wynajmowania lokali, których najem jest powiązany ze stosunkiem pracy

§ 25

1. Zarząd Miasta i Gminy typuje do zasiedlenia mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy specjalistów niezbędnych do funkcjonowania gminy kierując się następującymi kryteriami:
 - a) najem następuje niezależnie od sytuacji mieszkaniowej i materialnej specjalisty,
 - b) wniosek o najem wraz z uzasadnieniem do Zarządu Miasta i Gminy składa zakład pracy specjalisty
 - c) specjalista składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego,
 - d) najem zawiera się na czas oznaczony – na czasu trwania stosunku pracy w zakładzie pracy specjalisty,
 - e) z wnioskiem zakładu pracy i specjalisty zapoznaje się Zarząd Miasta i Gminy w celu wyrażenia przez niego opinii.
2. W przypadku rozwiązania umowy o pracę zakład pracy w terminie 2 miesięcy ma obowiązek poinformować Zarząd Miasta i Gminy o tym fakcie.
3. Osobę, z którą zawarto umowę najmu w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w ust. 2 obowiązuje 3 miesięczny termin opuszczenia lokalu bez prawa do lokalu zamiennego.
4. Osobom, z którymi zawarto umowę najmu związaną ze stosunkiem pracy w przypadku przejścia na rentę inwalidzką lub emeryturę przysługuje prawo do lokalu.

§ 26

Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu na czynsz, przy czym pierwszy przetarg winien być ograniczony dla osób ujętych w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony. Przetarg przeprowadza zarządca budynku, przy czym, stawka wyjściowa zatwierdzana jest przez Zarząd Miasta i Gminy.

Rozdział VII

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

§ 27

Wnioski o najem lokalu mieszkalnego przyjmowane i merytorycznie rozpatrywane są na stanowisku Inspektora ds. gospodarki lokalami, który opiniuje sposób kwalifikowania wniosku tj.:

1. umieszcza w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony,
2. umieszcza w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego,
3. brak spełnienia kryteriów przewidzianych do najmu, a tym samym negatywne załatwienie wniosku.

Kwalifikacja wniosku do danej kategorii lokalu oraz ustalenie kolejności realizacji wniosków leże w gestii Burmistrza Miasta i Gminy Biały Bór. Na podstawie zakwalifikowanych wniosków Burmistrz prowadzi rejestr osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.

§ 28

- l Burmistrz Miasta i Gminy Biały Bór raz do końca kwartału każdego roku podaje do publicznej wiadomości osoby zakwalifikowane do najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych z podziałem na pierwszą, drugą i trzecią kolejność.

§ 29

1. Umieszczenie w rejestrze nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania na najem lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie.
2. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu do zasiedlenia wnioski osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podlegają weryfikacji. Z powyższego wyłączone są wnioski osób, którym prawo do lokalu socjalnego przyznał sąd.
3. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i nie spełnienia kryteriów kwalifikujących do najmu osoba zostaje skreślona z rejestru. Decyzję o skreśleniu podejmuje Burmistrz. O fakcie skreślenia z rejestru wnioskodawcę należy powiadomić pisemnie.

§ 30

Osoby, które bezzasadnie odmówiły przyjęcia wskazanego lokalu zostają skreślone z rejestru. Decyzję o wykreśleniu podejmuje Burmistrz.

§ 31

W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może zastosować inne kryteria i kolejność niż określone powyżej, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy zdrowotne, rodzinne i społeczne. W takim przypadku zobowiązany jest on do zasięgnięcia opinii społecznej oraz Zarządu Miasta i Gminy.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Białym Borze.

§ 33

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

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Barbara Purol
mgr Barbara Purol