

174

**UCHWAŁA NR XLIX/ 397/10
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE**

z dnia 29 października 2010 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r. ze zmianami: z 2005r. Nr 31, poz. 266; Nr 69, poz. 626; z 2006r.; Nr 6, poz. 602; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010r. Nr 3, poz. 13), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z zm.; z 2002 Nr 23 poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz. 71, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102 poz. 1055; Nr 116 poz. 1203; z 2005. Nr 172 poz. 1441; Nr 17 poz. 128; z 2006r. Nr 175 poz. 1457, Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327; Nr 138 poz. 97; Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180 poz. 1111; z 2009r. Nr 223 poz. 1458; Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010r. Nr 28 poz. 142; Nr 106 poz. 675) Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biały Bór, zwanej dalej „gminą”.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Biały Bór składa się z lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych, znajdujących się w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy Biały Bór.

2. Decyzję w sprawie przekwalifikowania lokali z mieszkalnych na socjalne i odwrotnie podejmuje Rada Miejska.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej gminy, którzy stale przebywają na terenie gminy i spełniają kryteria zawarte w rozdziale III uchwały.

§ 4. 1. Wynajmującym jest gmina reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Burmistrza Białego Boru, pełniący funkcję zarządcy. Dotyczy to także wspólnot mieszkaniowych sprawujących zarząd budynkami stanowiącymi współwłasność gminy.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje na drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a wynajmującym na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydane przez Burmistrza.

3. Podnajem lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody Burmistrza Białego Boru po wcześniejszym zaopiniowaniu przez powołaną przez Burmistrza Komisję Mieszkaniową.

§ 5. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

1. nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
2. zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych i są w trudnej sytuacji finansowej,
3. zamieszkują w lokalach, które nie spełniają warunków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
4. są osobami bezdomnymi, przebywającymi na terenie gminy co najmniej 2 lata.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które uprawnione są do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które zostały pozbawione możliwości zamieszkania w dotychczas zajmowanym mieszkaniu w przypadku wyroku sądowego o eksmisję.

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 wymaga zgody Burmistrza i podpisania stosownej umowy.

3. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali są zobowiązane do uregulowania zadłużeń czynszowych w lokalach będących przedmiotem zamiany.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę przypadać będzie mniej niż 5m² powierzchni pokoi.

§ 8. 1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział jest możliwy do wykonania oraz zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 9. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego oraz wcześniejszymi postanowieniami uchwały gmina może zawierać umowy najmu również w następujących przypadkach:

1) z osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi i zameldowanymi z najemcą co najmniej 2 lata w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu,

2) na wniosek najemcy, w przypadku gdy zobowiązują się do zamieszkania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili śmierci.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia ponownie umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu, na wniosek osoby wobec, której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczenia eksmisji z lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszu i kosztów sądowych.

Rozdział 3. Kryteria dochodowe

§ 10. 1. Osoby starające się o najem mieszkania winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

1) w przypadku lokali mieszkalnych komunalnych dochód nie może przekraczać 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

2) w przypadku lokali mieszkalnych socjalnych miesięczny dochód nie może przekraczać 125% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

3) W uzasadnionych przypadkach, wysokość dochodu może być zwiększona:

- o 25% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- o 15% w gospodarstwie domowym 2 - 4-osobowym,
- o 30% w gospodarstwie domowym 5-osobowym i większym.

2. Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstw domowych należy stosować zasady wynikające z ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Kwota najniższej emerytury ogłaszana jest w Komunikatach Prezesa Ubezpieczeń Społecznych publikowanych w „Monitorze Polskim”.

Rozdział 4. Zasady przyznawania lokali do remontu

§ 11. 1. Zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. rozdz. 2 art. 6a-6e (z późniejszymi zmianami) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego istnieje możliwość wynajmu mieszkań lokatorskich do remontu przez wynajmującego.

2. O najem lokalu do remontu może starać się osoba, która nie zalega z opłatami za czynsz mieszkalny.
3. Przy przydziale lokali mieszkalnych do remontu najemca wnosi swój wkład w zakresie robocizny, natomiast wynajmujący uznaje wartość materiałów wbudowanych do rozliczenia.
4. Planowany zakres remontu lokalu mieszkalnego przez najemcę musi być uzgodniony przez wynajmującego.
5. Decyzję odnośnie przyznania lokali do remontu przez wynajmującego podejmuje Burmistrz.

Rozdział 5. Zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu winny złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Miejskim w Białym Borze.

2. Wnioski wstępne - pozytywnie zakwalifikowane w oparciu o kryteria niniejszej uchwały przedstawione są Komisji Mieszkaniowej.

3. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię tworzy się listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

4. Osoby ujęte na listach przydziału, do chwili ich realizacji, mogą być poddane weryfikacji.

5. W przypadku trzykrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego osoba podlega skreśleniu z listy przydziału.

6. Burmistrzowi przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega umowy najmu, a w szczególności:

- 1) zalega z opłatami czynszu za okres co najmniej 3 miesięcy,
- 2) dokonuje dewastacji lokalu.

7. Najemcy zalegającemu z opłatami za czynsz oraz pobór wody i odprowadzone ścieki nie przysługuje prawo do starania się o poprawę standardu mieszkania.

- 1) Do podniesienia standardu mieszkania wchodzi między innymi : wymiana stolarki okiennej drzwiowej, budowa lub przebudowa łazienki i lokalu, instalacja co.
- 2) Warunkiem ponownego rozpatrzenia wniosku jest brak zaległości w ww. opłatach przez kolejnych 6 miesięcy.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc Uchwała Nr XL/362/02 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 21 września 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białe Bórze.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Bórze.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa zachodniopomorskiego.

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wiktor Markiewicz

