

UCHWAŁA NR XXV/205/2012
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 31 maja 2012 r.

**w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1-4 i pkt 6 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 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 i z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, 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 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172) **Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:**

§ 1. W uchwale Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) najemca nie zalega z opłatami za zajmowanie lokalu lub zawarł umowę o rozłożeniu na raty płatności zaległych opłat oraz uregulował 3 raty objęte tą umową i bieżące opłaty za zajmowanie lokalu;”;

2) § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. 1. Zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z wyjątkiem umowy najmu lokalu zamiennego, umowy zawieranej w związku z zamianą lokali oraz umowy zawieranej z osobami, o których mowa w § 13 ust. 7 pkt 2, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego z tytułu najmu.”;

3) § 9 otrzymuje brzmienie:

„§ 9. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu przysługują do powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.) w następującej wysokości:

Kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu		
Średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka czynszu w %
do 75 % najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury	70
powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	50
powyżej 100% najniższej emerytury	powyżej 150% najniższej emerytury	30

4) § 10 uchyla się;

5) w § 11:

a) ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu, którego nie jest właścicielem lub w części lokalu objętej zawartą przez niego z osobą obcą umową najmu lub podnajmu, a powierzchnia pokoi odpowiednio w lokalu lub w części lokalu w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę jest mniejsza niż 7 m² w gospodarstwie wieloosobowym do 7 osób i 5 m² w przeliczeniu na każdą kolejną osobę lub mniejsza niż 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli którakolwiek z osób zamieszkujących w lokalu lub w części lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 4, jest osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim, to przy obliczaniu powierzchni pokoi odejmuje się 15 m².”

6) § 12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12. Lokal socjalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może, z zastrzeżeniem § 12a, zostać wynajęty, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- 1) wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 8 ust. 3, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i jedno z kryteriów określonych w § 11 oraz w chwili zawierania umowy najmu nie ma tytułu prawnego do innego lokalu za wyjątkiem lokalu socjalnego aktualnie zajmowanego;
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.”

7) po § 12 dodaje się § 12a w brzmieniu:

„§ 12a. Lokal socjalny grupy A wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 8 ust. 3, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zamieszkuje w lokalu socjalnym, to:
 - a) w chwili zawierania umowy najmu nie ma tytułu prawnego do innego lokalu za wyjątkiem lokalu socjalnego aktualnie zajmowanego,
 - b) nie zalegał i nie zalega z opłatami za używanie lokalu;
- 3) wnioskodawca, ani członkowie jego gospodarstwa domowego nie wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat;
- 4) jeżeli w obecnie zajmowanym lokalu wnioskodawca zamieszkał na skutek eksmisji z lokalu poprzedniego, to eksmisja ta nie została orzeczona z powodu zakłócania porządku domowego przez wnioskodawcę lub członków jego gospodarstwa domowego.”;

8) w § 14:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego grupy A przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 5, w następującej kolejności:

- 1) osobom, z którymi rozwiązano zawartą na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z powodu zaległości w opłatach za zajmowanie tego lokalu i które uiszczyły całość zaległych opłat lub zawarły umowę o rozłożeniu na raty płatności tych opłat oraz uregulowały bieżące opłaty za zajmowanie lokalu;
- 2) wnioskodawcom, którzy łącznie spełniają następujące warunki:
 - a) byli najemcami lokalu socjalnego od co najmniej jednego roku, a średni miesięczny dochód przypadający na członka ich gospodarstwa domowego jest wyższy niż określony w § 8 ust. 3 dla lokalu socjalnego innej grupy niż A,
 - b) w czasie trwania umowy najmu obecnie zajmowanego lokalu przy uiszczaniu opłat za jego używanie nie korzystają ze środków z pomocy społecznej;
- 3) pozostałym wnioskodawcom według kolejności złożenia kompletnego wniosku.”;

b) w ust. 6 po pkt 2, lit. b dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) osobom, które łącznie spełniają następujące warunki:

- a) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu lub zawarły umowę o rozłożeniu na raty płatności zaległych opłat oraz uregulowały 3 raty objęte tą umową i bieżące opłaty za zajmowanie lokalu,
- b) nie została orzeczona wobec tych osób eksmisja z zajmowanego lokalu, ani sprawa w przedmiocie orzeczenia eksmisji nie jest w toku, chyba że uiszczyły już wszystkie zaległości z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wraz z kosztami sądowymi,
- c) ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 2 lat nie wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu oraz nie dopuścili do powstawania szkód w lokalu lub do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców.”;

9) § 16 otrzymuje brzmienie:

„§ 16. Zamiana wynajmowanego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na jego wniosek na inny, opróżniony lokal wchodzący w skład tego zasobu jest możliwa, jeżeli najemca spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) jego stan zdrowia wymaga wynajęcia innego lokalu;
- 2) jego niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;
- 3) jest on osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim;
- 4) członkiem gospodarstwa domowego najemcy jest osoba wymieniona w pkt 1 – 3;
- 5) najemca wnosi o zamianę wynajmowanego mu lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia pokoi w takim lokalu musi odpowiadać powierzchni wskazanej w § 13 ust. 4.”;

10) § 25 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 25.1. Z rodzicami, rodzeństwem i wnukami zmarłego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpili w najem po jego śmierci oraz z małżonkiem dziecka zmarłego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i jego dziećmi, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy, zawiera się umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.”;

11) § 26 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 1 roku;”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka

UZASADNIENIE

Konieczność zmiany obowiązującej uchwały Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście stanowi m.in. konsekwencję prac nad projektem uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2012-2017, a w szczególności nad warunkami obniżania czynszu zamieszczonymi w § 25 i § 26 projektu, z którymi muszą być skorelowane obniżki czynszu uregulowane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (§ 9 i § 10 uchwały).

W czasie kilkumiesięcznego okresu obowiązywania uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście konieczne okazały się ponadto inne jej zmiany, z których najważniejsze polegają na:

- 1) odstąpieniu od uzależnienia zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego z tytułu najmu także w przypadku osób, o których mowa w § 13 ust. 7 pkt 2 uchwały (§ 5 ust. 1 uchwały);
- 2) doprecyzowaniu zawartego w § 11 ust. 1 pkt 4 uchwały warunku wynajęcia na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) maksymalnym poszerzeniu kręgu osób zamieszkujących z osobą starającą się o najem lokalu na czas nieoznaczony, których niepełnosprawność wymagająca zamieszkania w oddzielnym pokoju lub skutkująca poruszaniem się na wózku inwalidzkim pozwala przy obliczaniu powierzchni pokoi, od której zależy wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, na odjęcie 15 m² (§ 11 ust. 4 uchwały);
- 4) ustalenie (w dodanym § 12a) kryteriów oddawania w najem lokali socjalnych grupy A oraz będących skutkiem tej regulacji modyfikacjach § 12 ustalającego kryteria oddawania w najem wszystkich lokali socjalnych i § 14 ust. 3 określającego pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy A;
- 5) poszerzeniu grupy osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego (§ 14 ust. 6 pkt 3 uchwały);
- 6) dodaniu do przypadków, w których wynajmujący na wniosek najemcy może dokonać zamiany wynajmowanego mu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na inny w sytuacji, gdy najemca wnosi o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej (§ 16 pkt 5 uchwały);
- 7) poszerzeniu kręgu osób, z którymi po śmierci najemcy zawiera się umowę najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, o małżonka dziecka zmarłego najemcy, czyli synową lub zięcia i ich dzieci, jeżeli pozostali w lokalu po śmierci najemcy oraz doprecyzowaniu jednego z warunków koniecznych w takiej sytuacji do spełnienia, tj. przyjęciu, że stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci musi trwać co najmniej 5 lat (§ 25 ust. 1 uchwały);
- 8) ustaleniu, że co najmniej roczne zamieszkiwanie z najemcą aż do chwili jego śmierci jest też jednym z warunków zawarcia po śmierci najemcy umowy najmu lokalu socjalnego (§ 26 ust. 1 pkt 1 uchwały).