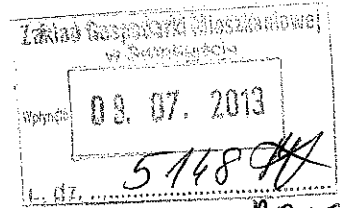


**UCHWAŁA NR XL/334/2013
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 02 lipca 2013 r.**



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

20-ole
21-ugm

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 2-6 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 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, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 i z 2012 r. poz. 951), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) 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 i Nr 232, poz. 1378) **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, zmienionej uchwałą 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, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego złożona osobie, której uprawnienie do takiego lokalu ustalone zostało w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego, wiąże Miasto przez 14 dni od dnia jej otrzymania przez tę osobę.”;

2) w § 11 w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu, którego nie jest właścicielem i który spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:

- a) gdy lokal jest wynajmowany lub podnajmowany w całości lub w części od osoby obcej, powierzchnia pokoi w lokalu lub jego części nie jest większa niż maksymalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 13 ust. 4,
 - b) gdy lokal nie jest wynajmowany lub podnajmowany w całości lub w części od osoby obcej, powierzchnia pokoi w tym lokalu nie jest większa niż minimalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 13 ust. 4,
- z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.”;

3) w § 12a:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z tym zastrzeżeniem, że jeżeli:

a) zajmuje lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, to:

- powierzchnia pokoi w tym lokalu wynosi nie mniej niż 7 m² na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- nie została skierowana na drogę postępowania sądowego sprawa o eksmisję wnioskodawcy z tego lokalu,

b) zamieszkuje w lokalu socjalnym, to nie korzysta i w okresie 1 roku poprzedzającego złożenie wniosku nie korzystał z zasiłku stałego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu.”;

b) w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) całość zadłużenia wnioskodawcy z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (bez odsetek za zwłokę) wynosi mniej niż 10.000 zł, a wnioskodawca od co najmniej 6 miesięcy spłaca zadłużenie objęte umową o rozłożeniu na raty, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zamieszkuje w lokalu socjalnym, to nie zalega z opłatami za używanie lokalu obecnie zajmowanego.”;

4) w § 13:

a) w ust. 2 pkt 6 i 7 otrzymują brzmienie:

„6) wnioskodawcom niepełnosprawnym, albo gdy osoby takie są członkami gospodarstw domowych wnioskodawców, w następującej kolejności:

a) gdy wyżej wymienieni nie ukończyli lat 16 i posiadają orzeczenie o niepełnosprawności,

b) gdy zgodnie z orzeczeniem są inwalidami pierwszej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, osobami niezdolnymi do samodzielnej egzystencji lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy i niezdolnymi do samodzielnej egzystencji,

c) gdy zgodnie z orzeczeniem są inwalidami drugiej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu umiarkowanym lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy;

7) wnioskodawcom zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, których stan zdrowia potwierdzony zaświadczeniem właściwego lekarza specjalisty wymaga wynajęcia innego lokalu o sprecyzowanych w tym zaświadczeniu właściwościach;”;

b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) za każdy pełny rok kalendarzowy oczekiwania przez wnioskodawcę zamieszkującego w Mieście na złożenie oferty zawarcia umowy najmu na podstawie danego wniosku, liczony od uzyskania przez wnioskodawcę pełnoletności – po 2 punkty, jednak nie więcej niż 20 punktów;”;

c) w ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osobom, z którymi rozwiązano umowę najmu tego lokalu wyłącznie z powodu zaległości w opłatach za zajmowanie lokalu i które łącznie spełniają następujące warunki:

a) uregulowały w całości bieżące i zaległe opłaty za zajmowanie lokalu,

b) ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat,

c) powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza o więcej niż 30% maksymalnego kryterium metrażowego, o którym mowa w § 13 ust. 4,

d) w terminie do 1 roku od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały złożyły wniosek o zawarcie umowy;”;

5) w § 14:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego innej grupy niż A przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 4, w następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
- 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego dotyczącego obowiązku opróżnienia lokalu z tym zastrzeżeniem, iż o kolejności złożenia im propozycji zawarcia umowy najmu decyduje interes Miasta;
- 3) osobom, które zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku oraz osobom, którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy;
- 4) wnioskodawcom, którzy opuszczają mieszkania chronione, rodziny zastępcze lub placówki opiekuńczo-wychowawcze;
- 5) wnioskodawcom, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 6;
- 6) wnioskodawcom mającym na utrzymaniu i wychowaniu małoletnie dzieci własne, przysposobione lub objęte zastępczymi formami opieki;
- 7) pozostałym wnioskodawcom według kolejności złożenia kompletnego wniosku.

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

- 1) wnioskodawcom, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
- 2) wnioskodawcom, którzy od co najmniej 1 roku biorą udział w programie usamodzielniania i uzyskali pozytywną opinię Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu dotyczącą realizacji tego programu;
- 3) 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;
- 4) wnioskodawcom, którzy byli najemcami lokalu socjalnego od co najmniej 1 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;
- 5) wnioskodawcom, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 6;
- 6) pozostałym wnioskodawcom według kolejności złożenia kompletnego wniosku.”,

b) w ust. 6 w pkt 3 lit. c kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) są najemcami lokalu socjalnego i złożyły wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu lub były najemcami zajmowanego lokalu socjalnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu.”;

6) w § 15 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) po zamianie w lokalu tym nie będzie zachowane minimalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 13 ust. 4 lub maksymalne kryterium metrażowe ze wskazanego przepisu zostanie przekroczone o więcej niż 30%”;

7) dotychczasowa treść § 16 otrzymuje oznaczenie § 16 ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Na wniosek wynajmującego, za zgodą najemcy, możliwa jest zamiana wynajmowanego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta znajdującego się w budynkach użyteczności publicznej na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu.”;

8) w § 19 w ust.4:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy A;”;

b) dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego innej grupy niż A.”;

9) w § 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Listy, o których mowa w § 19 ust. 4 pkt 1 - 3, wraz z wnioskami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz wnioski wskazane w § 19 ust. 2 pkt 2 lit. b wynajmujący, niezwłocznie po sporządzeniu list, przekazuje celem zaopiniowania komisji mieszkaniowej. Komisja mieszkaniowa opiniuje sposób rozpoznania wniosków w terminie 30 dni od dnia ich przekazania komisji.”;

10) w § 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wnioski, o których mowa w ust. 2, z wyjątkiem wniosków o zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego i wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego, wynajmujący przekazuje celem zaopiniowania komisji mieszkaniowej. Komisja mieszkaniowa opiniuje te wnioski w terminie 14 dni od dnia przekazania ich komisji, a następnie przekazuje je wraz z opinią Prezydentowi Miasta Świnoujście w celu wyrażenia przez niego zgody na zawarcie umów najmu z wnioskodawcami.”;

11) w § 22:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wnioskodawca lub osoba, której wynajmujący zamierza złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązana jest w terminie 14 dni od zawiadomienia jej o tym fakcie wykazać, że nadal spełnia określone w ustawie lub w niniejszej uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu poprzez złożenie wynajmującemu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 19 ust. 1, umożliwiających aktualizację danych zawartych we wniosku.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wnioskodawcy i osoby wskazane w ust.1, które w dacie zawiadomienia ich przez wynajmującego o zamiarze złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu nie spełniają kryteriów określonych w ustawie lub w uchwale, umożliwiających wynajmującemu zawarcie z nimi umowy najmu, podlegają skreśleniu z listy oczekujących na zawarcie takiej umowy. Skreśleniu z listy podlegają również wnioskodawcy, którzy zrezygnowali z ubiegania się o wynajęcie lokalu.”;

12) w § 24 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„§ 24. 1. Jeżeli w lokalu, który został opuszczony przez najemcę, a był wynajmowany na czas nieoznaczony, pozostały dzieci najemcy, dzieci jego współmałżonka, rodzice najemcy, jego rodzeństwo lub wnuki, które to osoby mieszkały razem z najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat przed opuszczeniem przez niego lokalu, z osobami tymi wynajmujący zawiera na ich wniosek, złożony w terminie 6 miesięcy od rozwiązania umowy z najemcą, umowę najmu tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu.

2. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę i rozwiązaniu z nim umowy najmu, nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1, albo jeżeli w terminie 6 miesięcy od rozwiązania umowy z najemcą nie złożyły wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu, traktuje się je jak osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i wzywa do opuszczenia zajmowanego lokalu.”;

13) w § 25 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

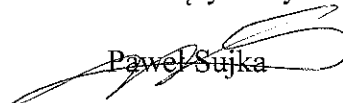
- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.”.

§ 2. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały wynajmujący dokona ponownej oceny wszystkich wniosków i przygotowuje nowe listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu, sporządzone według zasad przewidzianych niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 4. 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

Zmiana zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta podyktowana jest potrzebą zmiany niektórych regulacji związanych przede wszystkim z utworzeniem znacznego zasobu lokali socjalnych grupy A, skróceniem procedur oraz uwagami Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

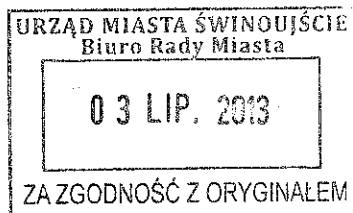
Do uchwały wprowadzono m.in. następujące zmiany:

- 1) w § 3 ust. 2 - okres 30 dni związania Miasta ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla osób, które otrzymały uprawnienie do takiego lokalu w wyroku, zmniejszono do 14 dni w celu skrócenia procedur wskazywania takich lokali;
- 2) w § 11 ust. 1 pkt 4 - zwiększono kryterium metrażowe dotyczące lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, poszerzając w ten sposób krąg takich osób;
- 3) w § 12a – w związku z realizacją nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i tworzeniem zasobu lokali socjalnych grupy A, które przeznaczone są dla określonej grupy osób, wprowadzono bardziej szczegółowe regulacje dotyczące wynajmowania tego typu lokali;
- 4) w § 13 ust. 2 pkt 6 i 7 - doprecyzowano zapisy dotyczące osób niepełnosprawnych oraz osób, których stan zdrowia wymaga wynajęcia innego lokalu;
- 5) w § 13 ust. 3 pkt 2 - zwiększono preferencje dla wnioskodawców zamieszkujących na terenie Gminy w stosunku do osób, które złożyły wnioski o najem lokali i np. później nie zamieszkują na jej terenie;
- 6) w § 13 ust. 7 pkt 2 - ponowiono możliwość uzyskania prawa do zajmowanych lokali przez osoby, które były ich najemcami, spłaciły zadłużenie wobec Gminy i spełniają warunki określone w uchwale;
- 7) w § 14 ust. 2 i 3 - osobno uregulowano pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy A i grupy innej niż A. Ponadto w pierwszeństwach do lokali grupy A uwzględniono osoby, które biorą udział w programie usamodzielniania;
- 8) w § 14 ust. 6 pkt 3 (i w konsekwencji w § 21 ust. 3) - skrócono procedurę ponownego zawarcia umów najmu dla osób, które były najemcami lokali socjalnych i nadal spełniają warunki określone w uchwale do zawarcia tych umów;
- 9) w § 15 ust. 3 pkt 2 - ułatwiono możliwość zamiany lokali powiększając górne kryterium metrażowe;
- 10) w § 16 ust. 2 - wprowadzono możliwość zamiany na wniosek wynajmującego lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej na inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

- 11) w § 19 ust. 4 (i w konsekwencji w § 20 ust. 2) - wprowadzono osobną listę dla osób ubiegających się o lokal socjalny grupy A w związku z utworzeniem znacznego zasobu tych lokali;
- 12) w § 22 ust. 1 - przesunięto końcową weryfikację wnioskodawców na okres przed złożeniem im oferty zawarcia umowy najmu;
- 13) w § 24 ust. 1 i 2 - wydłużono okres do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu przez osoby, które zamieszkują w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 14) w § 25 ust. 1 – doprecyzowano zapis z uwagi na bezwzględne pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługujące osobom wymienionym w art. 691 K.c.

PREZYDENT MIASTA

mgr inż. Janusz Żmurkiewicz



KIEROWNIK
Biura Rady Miasta

mgr Katarzyna Kapala