

**UCHWAŁA NR XXVIII/236/2004
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA
z dnia 19 sierpnia 2004 roku**

**W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
miasta Świnoujścia.**

Na podstawie art.21 ust. 1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz.733 ze zm. z 2002 r. Dz.U. Nr 113, poz.984 i 1069, Nr 168, poz.1383, z 2003 r. Nr 113, poz.1069, z 2004 r. Nr 116, poz.1203) w związku z art.40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm. z 2002 r. Dz.U. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz.1806, z 2003 r., Dz.U. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203) Rada Miasta uchwała, co następuje:

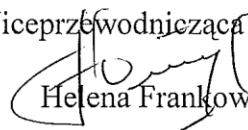
§ 1. Zatwierdza się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Świnoujścia oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIV/116/2003 Rady Miasta w Świnoujściu z dnia 23 października 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasta Świnoujścia.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujścia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta


Helena Frankowska

Załącznik
do uchwały Nr XXVIII/236/2004
Rady Miasta Świnoujścia
z dnia 19 sierpnia 2004 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Świnoujścia oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte.

- I.** Przepisy ogólne.
- II.** Zasady najmu lokali mieszkalnych.
- III.** Warunki przydziału lokali zamiennych.
- IV.** Zasady najmu lokali socjalnych.
- V.** Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
- VI.** Zamiany lokali mieszkalnych.
- VII.** Postanowienia końcowe.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ mieście - należy przez to rozumieć gminę miasto Świnoujście,
- 2/ mieszkaniowym zasobie miasta - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy miasta Świnoujścia,
- 3/ wynajmującym - należy przez to rozumieć gminę miasto Świnoujście, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu,
- 4/ komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć organ kontroli społecznej powołany przez Radę Miasta,
- 5/ ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733 z późn. zm),
- 6/ tytule prawnym do lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć: własność, najem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub budynku mieszkalnego, użyczenie,
- 7/ grupa osobowa – należy przez to rozumieć rodziny składające się z tej samej liczby osób.

2. Wynajmujący sporządza listy:

- 1/ osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 2/ osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3/ osób uprawnionych do zamiany lokalu,
- 4/ osób oczekujących na lokal zamienny,
- 5/ osób oczekujących na lokal socjalny, do którego uzyskały prawo na podstawie wyroku sądowego,
- 6/ osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego bez odnowienia przez wynajmującego,
- 7/ osób oczekujących na pomieszczenie przeznaczone do adaptacji na cele mieszkalne.

§ 2

1. Potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkałych na terenie miasta w okresie co najmniej ostatnich 10 lat, które złożyły udokumentowany wniosek oraz spełniają wymogi wymienione w niniejszej uchwale są zaspokajane poprzez zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali socjalnych.

2. Zamieszkiwanie w okresie o którym mowa w ust.1 musi być udokumentowane poprzez zaświadczenie o zameldowaniu, w przypadku jego braku: zaświadczenie z miejsca pracy lub o okresach zarejestrowania w urzędzie pracy, poświadczenie uczęszczania dziecka do szkoły, przedszkola, żłobka, lub w inny, nie budzący wątpliwości sposób.

§ 3

1. Lokale podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została zwolniona, mogą być wynajęte najemcy innej części tego lokalu, z uwzględnieniem ust.2.

2. W przypadku powstania nadwyżki ponad 10 m² powierzchni pokoi na 1 osobę, wynajmujący może wskazać najemcy, o którym mowa w ust.1, inny lokal mieszkalny spełniający kryteria lokalu zamiennego.

§ 4

1. Dopuszcza się, oddanie lokalu w najem, bez odnowienia przez wynajmującego, w zakresie uzgodnionym z wnioskodawcą, który został zakwalifikowany na listę, o której mowa w § 1 ust.2 pkt.6. Sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez wnioskodawcę określi odrębna umowa.

2. Dopuszcza się oddanie pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkalne osobom zakwalifikowanym na listę, o której mowa w §1 ust.2 pkt.7 z wyłączeniem kryteriów, o których mowa w ust. 3. Sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez wnioskodawcę określi odrębna umowa.

3. Udokumentowany średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12-tu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku albo sporządzenia projektu listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego bez odnowienia przez wynajmującego w danym roku kalendarzowym, musi mieścić się w przedziale:

- 1/ 150% - 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2/ 100% - 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 2

ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 5

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mogą ubiegać się osoby o niskich dochodach, które zamieszkują w lokalu, w którym w przeliczeniu na osobę wszystkich uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi i spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1/ nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,

2/ zamieszkują w lokalu socjalnym,

2. W przypadku, gdy małżonkowie zamieszkują w odrębnych lokalach w mieście, warunek 5 m² powierzchni łącznej pokoi przypadającej na osobę wszystkich uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu dotyczy każdego z tych lokali.

3. W przypadku osób niepełnosprawnych powierzchnię pokoi zwiększa się o 15 m², po udokumentowaniu orzeczeniem wystawionym przez lekarza orzecznika uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

4. O zawarcie umowy najmu mogą również ubiegać się osoby o niskich dochodach opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z usamodzielnieniem i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Świnoujścia, w którym zamieszkiwały przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej.

5. Przy składaniu wniosków przez osoby uzyskujące pomoc z MOPR wynajmujący może korzystać z informacji o warunkach socjalno – mieszkaniowych sporządzanej przez pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Stosowny dokument winien przedłożyć wnioskodawca.

§ 6

1. Przez osoby o niskich dochodach należy rozumieć osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12-tu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku albo sporządzenia projektu listy osób uprawnionych do wynajmu lokalu docelowego w danym roku kalendarzowym, mieścił się w przedziale:

- 1/ 100% - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2/ 50% - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się:

- 1/ nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno - rentowych,
- 2/ ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy,
- 3/ zasiłków porodowych, macierzyńskich i opiekuńczych,
- 4/ pomocy materialnej udzielanej przez Państwo,
- 5/ odpraw związanych z rozwiązaniem stosunku pracy z przyczyn nie dotyczących pracowników,
- 6/ dodatków dla sierot zupełnych,
- 7/ jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
- 8/ dodatku mieszkaniowego.

§ 7

1. Wnioski o najem lokali docelowych przyjmuje i wstępnie kwalifikuje wynajmujący zgodnie z datą ich wpływu.

2. Wynajmujący sporządza w terminie do dnia 15 lutego każdego roku projekty list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu. Projekty list są sporządzane w oparciu o wnioski złożone do końca poprzedniego roku kalendarzowego i po zaopiniowaniu przez komisję mieszkaniową przedkładane do akceptacji Prezydentowi Miasta Świnoujścia.

W przypadku ich zrealizowania dopuszcza się sporządzanie projektów kolejnych list osób zakwalifikowanych w danym roku do otrzymania lokalu.

3. Lista osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, zaakceptowana przez Prezydenta Miasta wywieszana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta do końca lutego danego roku.

4. Nie zrealizowane wnioski podlegać będą corocznej weryfikacji pod kątem spełnienia kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale celem uaktualnienia listy osób kwalifikujących się do zawarcia umów najmu na kolejny rok.

§ 8

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu podlega skreśleniu z listy.

§ 9

1. Zawarcie umowy najmu z pominięciem list, o których mowa w § 7 ust.2 może przysługiwać osobom, które:

- 1/ uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego na podstawie zasad określonych w Rozdziale 3 uchwały,
- 2/ opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze lecz nie są spokrewnione z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Świnoujścia, w którym zamieszkiwały przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, a jednocześnie złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem.
- 3/ zamieszkują w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, po spełnieniu łącznie następujących warunków, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - a) były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały oraz mieszkały i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą co najmniej ostatnich 5 lat,
 - b) posiadają niskie dochody, o których mowa w § 6 ust.1 i nie mają tytułu prawnego do lokalu,
 - c) nie zalegają z płatnością za zajmowanie lokalu,
- 4/ zamieszkują w lokalu, który najemca opuścił i rozwiązany został stosunek najmu przy spełnieniu łącznie następujących warunków, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - a) były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały oraz mieszkały w nim i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe z najemcą co najmniej ostatnich 5 lat,
 - b) posiadają niskie dochody, o których mowa w § 6 ust.1 i nie mają tytułu prawnego do lokalu,
 - c) nie zalegają z płatnością za zajmowanie lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić na wniosek osoby, o której mowa w ust.1 pkt.3 i 4 złożony w terminie 3 miesięcy od chwili śmierci najemcy lub rozwiązania stosunku najmu. W przypadku, gdy powierzchnia pokoi przekracza 10 m² na osobę, a wynajmujący dysponuje lokalem, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5 m², najemca nie może odmówić przyjęcia wskazanego lokalu. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

Rozdział 3

WARUNKI PRZYDZIAŁU LOKALI ZAMIENNYCH

§ 10

- 1.** Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego mają osoby, które:
 - 1/ zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność miasta, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, remontu lub sprzedaży budynku,
 - 2/ którym wypowiedziano umowę na podstawie art.11 ust. 2 pkt.4 w związku z art.32 ustawy,
 - 3/ zobowiązane są opróżnić lokal użyczony miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem.
- 2.** Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego sporządzana jest na zasadach określonych w § 7, z zastrzeżeniem § 11 ust.2 niniejszej uchwały.
- 3.** Wszystkim osobom uprawnionym do zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu przysługuje jeden lokal zamienny.

§ 11

- 1.** Listę osób uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego w danym roku realizuje wynajmujący według hierarchii potrzeb miasta.
- 2.** Pierwszeństwo otrzymania lokalu zamiennego mają osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego oraz osoby, które utraciły mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 4

ZASADY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH

§ 12

- 1.** Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę nie przekraczają:
 - 1/ 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2/ 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2.** Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 2.
- 3.** Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach, gdy ustawa nakłada na miasto taki obowiązek.

§ 13

- 1.** Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku.
- 2.** Umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy lub najemca

kwalifikuje się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, po złożeniu przez zainteresowanego wniosku - do czasu wskazania mu lokalu docelowego.

§ 14

Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przyjmuje i rozpatruje wynajmujący z uwzględnieniem § 5 ust.1 i 4.

§ 15

Wnioski zakwalifikowane do załatwienia podlegają weryfikacji według procedury obowiązującej przy kwalifikowaniu wniosków o przydział lokali, o której mowa w § 7.

§ 16

1. Umowy najmu lokali socjalnych wynajmujący zawiera w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.

2. Przed wskazaniem lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba nadal spełnia warunki, o których mowa w § 12 ust. 1.

3. Osobie, której wskazano lokal do zasiedlenia w danym roku po raz pierwszy, przysługuje tylko jedna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta odmówi po raz kolejny przyjęcia wskazanego lokalu, w danym roku pomija się ją w kolejności. Prawo odmowy nie przysługuje osobom, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego ma być zawarta na zasadach, o których mowa w § 12 ust. 3.

4. Osoby będące aktualnie w odosobnieniu (np. przebywające w areszcie, zakładzie karnym, szpitalu, itp.) pomija się w kolejności przyznania lokalu do czasu ustania odosobnienia.

§ 17

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby w stosunku, do których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Wynajmujący sporządza odrębną listę osób, o których mowa w ust.1.

§18

Lokale socjalne nie mogą być przedmiotem zamiany.

Rozdział 5

ODDAWANIE W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m².

§ 19

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu według stawki ustalonej w drodze przetargu publicznego, po zaspokojeniu

potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym.

Rozdział 6

ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 20

1. Zamiany lokali mogą być dokonywane na wniosek osób posiadających tytuł prawny do lokalu (z wyłączeniem podnajmu albo użyczenia).

2. Zamiany nie mogą być dokonywane, jeżeli jeden z lokali położony jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zamiana może nastąpić, jeżeli w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu miasta, znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu po zamianie nie zwiększy się ilość zamieszkałych w nim osób.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest, aby:

- 1/ lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta nie były obciążone zaległościami z tytułu najmu, z zastrzeżeniem ust. 5,
- 2/ osoba ubiegająca się o zamianę lokalu uzyskała pisemną zgodę dysponenta lokalu na zawarcie umowy.

5. Zamiany mogą być dokonywane za zgodą najemcy, który ze względu na zadłużenie czynszowe dąży do zamiany na lokal o niższym standardzie lub o niższym metrażu i czynszu.

§ 21

1. Wnioski o zamianę lokali rozpatruje wynajmujący.

2. Zadaniem wynajmującego jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym osobom poprzez:

- 1/ udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i spoza tego zasobu,
- 2/ prowadzenie na bieżąco listy osób występujących z wnioskiem o zamianę lokali,
- 3/ inicjowanie zamian lokali zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych albo w przypadkach określonych w § 22.

§ 22

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się możliwość dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta z inicjatywy wynajmującego, polegających na przeprowadzce najemcy na jego wniosek albo za jego zgodą do lokalu zwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Zgodę na zamianę lokali wyraża się w szczególności:

- 1/ na wniosek najemcy, któremu stan zdrowia albo stopień inwalidztwa utrudnia korzystanie z zajmowanego dotychczas lokalu,
- 2/ w celu zwolnienia lokalu socjalnego w przypadku, gdy ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, a dochód członków gospodarstwa domowego najemcy zawiera się w granicach, o których mowa w § 6,
- 3/ w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym większość lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego nabyciem.

3. Wnioski są kwalifikowane na podstawie § 7.

4. Osoby dokonujące zamian nie muszą spełniać kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 1 i w § 5.

Rozdział 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23

1. Osoby, które sprzedały lokal mieszkalny nabyty od miasta nie mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu miasta.

2. Osoby, które miały przyznany lokal docelowy należący do mieszkaniowego zasobu miasta i utraciły prawo do tego lokalu w wyniku opuszczenia go w związku z rozwodem, mogą ubiegać się o nowy lokal docelowy dopiero po upływie 10 lat od dnia wymeldowania z lokalu poprzednio przyznanego.

§ 24

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy oraz kodeksu cywilnego.
2. Prezydent może zawrzeć umowę z pominięciem list po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Przy rozbieżności stanowisk decyzję podejmuje Rada Miasta Świnoujścia.
3. O sposobie załatwienia spraw nie objętych niniejszą uchwałą decyduje Prezydent Miasta Świnoujścia, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

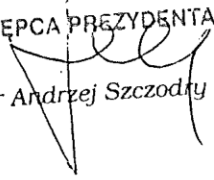
UZASADNIENIE

Praktyka stosowania uchwały XIV/116/2003 z 23 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Świnoujścia uzmysłowiła potrzebę doprecyzowania zapisów dotyczących :

- zameldowania na terenie miasta,
- uwzględnienia potrzeb osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze,
- pomieszczeń oddawanych do adaptacji,
- kwalifikowanie osób niepełnosprawnych.

W pracach nad uchwałą brała udział Komisja Mieszkaniowa Rady Miasta.

ZASTĘPCA PREZYDENTA


mgr Andrzej Szczodry