

UCHWAŁA NR XXXIII/311/2016
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610) uchwala się, co następuje:

Postanowienia wstępne

§ 1. 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Starogard Gdański przeznaczony jest na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

1. Ustawa - Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Gmina – Gminę Miejską Starogard Gdański.
3. Prezydent – Prezydenta Miasta Starogard Gdański.
4. Referat – Referat Lokalowy w Urzędzie Miasta Starogard Gdański.
5. Zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy.
6. Lokal – lokal w rozumieniu ustawy.
7. Lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy.
8. Lokal zamienny – lokal w rozumieniu ustawy.
9. Pomieszczenie tymczasowe – pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy.
10. Uchwała – niniejszą uchwałę.
11. Dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz.966).
12. Najniższa emerytura – kwotę najniższej emerytury brutto określoną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszana w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Najemcami lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy mogą być osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 125 % najniższej emerytury w przeliczeniu na

jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Kryterium dochodowe określone w ust. 1 pkt 1 i 2 dotyczy wyłącznie osób zawierających umowy najmu w nowo wybudowanych budynkach.

3. Najemcami lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego gminy mogą być osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 140 % najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100 % najniższej emerytury brutto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres, na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w ust. 3.

5. Najemca wnioskujący o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres przedkłada zaświadczenia o dochodach wszystkich osób wspólnie zamieszkujących członków rodziny, za okres 12 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

6. Najemca niepełnostandardowego lokalu mieszkalnego spełniający warunki określone w ust. 3 może wystąpić z wnioskiem o czasowe obniżenie podstawowej stawki czynszu z zachowaniem dotychczasowych czynników obniżających i podwyższających, przy czym maksymalne obniżenie nie może przekroczyć 30 % stawki czynszu podstawowego.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Najemca lokalu mieszkalnego lub członek jego gospodarstwa domowego, poruszający się na wózku inwalidzkim, posiadający odpowiednie orzeczenie lekarskie zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji budynku.

2. Najemca lokalu posiadający znaczny stopień niepełnosprawności (w szczególności ze schorzeniami narządów ruchu) może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego i lokalu socjalnego

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) Zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) Posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy i występują o najem mniejszego lokalu mieszkalnego, zwalniając przy tym do dyspozycji Gminy dotychczasowy lokal;
- 3) Zajmują na czas nieoznaczony lokale nienadające się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny mieszkania nie jest przez nich zawiniony oraz w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 4) Zobowiązane do opuszczenia lokali lub budynków objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy lub związane z ważnym interesem Gminy;
- 5) Zobowiązane są do zwolnienia lokali służbowych w placówkach oświatowych w związku z ich przejściem na emeryturę;
- 6) Opuszczają nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddane w długoletnią dzierżawę przez Gminę;

- 7) Opróżniają komunalne lokale mieszkalne wytypowane do przekwalifikowania na lokale użytkowe lub na lokale socjalne;
- 8) Zobowiązane są do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie decyzji administracyjnych, które otrzymały wypowiedzenia w trybie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy, których dochód nie przekracza wysokości określonej w § 3 ust. 3.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) Utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 2) Opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo – wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy oraz spełniają warunki określone w § 3 ust. 3;
- 3) Uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądu w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczasowego lokalu;

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo – wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo – wychowawczej lub po osiągnięciu pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.

5. Prezydent Miasta w uzasadnionych przypadkach może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, a w szczególności, gdy:

- 1) Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;
- 2) Wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt;
- 3) Należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 4) Przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

6. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne, przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, które podjęły współpracę z pracownikiem socjalnym MOPS i realizują program wychodzenia z bezdomności.

7. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

8. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak powyższego lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 6. Pomieszczenia tymczasowe i zasady ich przyznawania:

1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do

otrzymania lokalu socjalnego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany na lokale w innych zasobach, po wcześniejszym uzyskaniu zgody właścicieli lokali.

2. Nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przy czym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Gmina może zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi, przed wszczęciem postępowania sądowego.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

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

§ 8. 1. Tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową, która opiniuje wnioski o najem lokali oraz sporządza listę oczekujących na zawarcie umowy najmu.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta Starogard Gdański.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie Regulaminu określającego zasady powoływania i funkcjonowania oraz liczbę członków komisji.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) Opracowywanie projektu rocznej listy zasiedleń wraz z uzasadnieniem poszczególnych kandydatów;
- 2) Rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu listy oraz innych uwag dotyczących przydziału mieszkań;
- 3) Dokonywanie kontroli warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o lokale komunalne;
- 4) Sporządzanie projektu rozdziału zwolnionych lokali mieszkalnych na rzecz osób z listy zasiedleń.

5. Projekt rocznej listy zasiedleń winien być poddany do publicznej wiadomości przez okres 14 dni w siedzibie Urzędu Miasta i zarządcy wraz z informacją o miejscu i terminie składania uwag i zastrzeżeń.

6. Opracowaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową listę zasiedleń zatwierdza Prezydent Miasta i podaje do publicznej wiadomości nie później niż do końca roku na rok następny.

7. Osobom umieszczonym na liście zasiedleń, które nie otrzymały mieszkania do końca roku przysługuje pierwszeństwo w roku następnym.

8. Osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych przysługują maksymalnie trzy propozycje wyboru lokalu. Odrzucenie trzeciej propozycji powoduje skreślenie z listy.

9. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osoby z listy zasiedleń może on zostać wskazany na rzecz osób zakwalifikowanych do przydziału w okresach późniejszych.

10. Osoby ujęte na liście oczekujących na przydział podlegają okresowej weryfikacji pod kątem spełnienia warunków do uzyskania mieszkania, wynikających z niniejszej uchwały.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 9. 1. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zalegania w opłatach czynszowych zobowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości nie przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym, wyliczonego jako iloczyn stawki czynszu jaki właściciel otrzymywał z tytułu najmu lokalu, podwyższonej o 50 % i powierzchni użytkowej lokalu.

2. Osoby, które: utraciły tytuł prawny do lokalu z powodów wymienionych w art. 11 ustawy z wyłączeniem ust. 2 pkt 2, samowolnie zajęły lokal, pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości wyliczonego jako iloczyn stawki czynszu jaki właściciel otrzymywał z tytułu najmu lokalu, podwyższonej o 100 % i powierzchni użytkowej lokalu.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności przeznaczane są na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku braku potrzeb, o których mowa w ust. 1 wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddane w najem za czynsz ustalony w drodze przetargu publicznego.

3. Przyjmuje się zasadę, że stawka wyjściowa do licytacji za 1 m² powierzchni lokalu wynosi nie mniej niż stawka podstawowa czynszu za lokale mieszkalne.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

5. Dopuszcza się możliwość zakupu lokalu przez najemcę wyłonionego w przetargu, lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², za cenę wolnorynkową pod warunkiem wynajmowania przez nich lokalu w okresie co najmniej 3 lat.

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 11. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno – gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, Prezydent może wyrazić zgodę na powiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma dostatecznie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, może być przyznana jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
- 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych.

Postanowienia końcowe

§ 12. Traci moc uchwała Nr X/102/2003 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Czyżewski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach”.

Uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, a w szczególności określa:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
4. Warunku dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Z uwagi na zmiany uchwały pierwotnej oraz konieczność dostosowania do obecnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za stosowne.