

UCHWAŁA NR XV/114/08
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 27.05.2008 roku

*w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Miłosław*

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i art.21 ust.3 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, zmiany Dz.U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783, Nr 281 poz. 2786; Dz.U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602; Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; Dz.U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218), Rada Miejska uchwala co następuje:

Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław, w skład którego wchodzi lokale wymienione w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą”.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) lokalu nadmiernie zagęszczonym - rozumie się przez to lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o zawarcie umowy była mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,
- 2) lokalu komunalnym -rozumie się przez to lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław, nie będący lokalem socjalnym.

Rozdział 2
Lokale socjalne

§2.1. Lokal socjalny może być oddany w najem osobom zamieszkałym na stałe na terenie Gminy Miłosław:

- 1) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie przepisów ustawy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia lub aktualizacji wniosku zgodnie z § 7 ust.3 Uchwały nie przekracza 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych a w gospodarstwach wieloosobowych 60 % najniższej emerytury,
- 2) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie orzeczenia sądowego.
2. O kolejności zawarcia umowy decyduje czas oczekiwania na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Lokal socjalny może być przydzielony poza kolejnością osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego nakazującego opróżnienie innego lokalu a ponadto osobom uprawnionym, które utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 3
Pozostałe lokale komunalne

§3. 1. Pozostałe lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zwane dalej komunalnymi) mogą być oddane w najem osobom zamieszkałym na stałe na terenie

Gminy Miłosław:

1) w przypadkach przewidzianych w ustawie lub osobom zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław wobec którego uprawniony organ nadzoru budowlanego nakazał w drodze decyzji opróżnienie lokalu mieszkalnego z budynku grożącego zawaleniem lub zakazał użytkowania budynku,

2) *osobom spełniającym łącznie następujące warunki:*

- a) ich średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia lub aktualizacji wniosku zgodnie z §7 ust.3 Uchwały nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych a w gospodarstwach wieloosobowych 170 % najniższej emerytury,
- b) zajmują lokal spełniający co najmniej jeden z warunków wymienionych w §4 pkt.1-4 albo lokal, wobec którego uprawniony organ nadzoru budowlanego orzekł, że przebywanie w nim zagraża zdrowiu lub życiu a ponadto osobom które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej katastrofy budowlanej lub pożaru albo nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§4. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się w szczególności nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a ponadto zajmowanie lokalu:

- 1) położonego w suterenie,
- 2) nie wyposażonego w instalację wodociągową lub kanalizacyjną,
- 3) nie dostosowanego do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, choroby lub podeszłego wieku osób w nim zamieszkujących,
- 4) nadmiernie zagęszczonego.

§5.1. O kolejności zawarcia umowy decyduje czas oczekiwania na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego, z tym zastrzeżeniem, że przydzielając lokal komunalny należy dążyć aby na członka gospodarstwa domowego przyszłego najemcy przypadło 10m² powierzchni łącznej pokoi a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m². W razie zwolnienia lokalu komunalnego należy w pierwszej kolejności rozpatrzyć wnioski osób uprawnionych z listy oczekujących, które spełniają powyższe wymagania.

- 2. Poza kolejnością przydziela się lokal komunalny osobom zajmującym mieszkanie komunalne, lub położone w budynku stanowiącym własność innych osób fizycznych lub prawnych, jeżeli uprawniony organ nakazał w drodze decyzji opróżnienie lokalu mieszkalnego z budynku grożącego zawaleniem lub zakazał użytkowania budynku lub lokalu mieszkalnego z powodu zagrożenia życiu lub zdrowiu ludzi a ustawa zobowiązuje Gminę do dostarczenia lokalu zamiennego.
- 3. Lokal komunalny może być przydzielony poza kolejnością:
 - 1) osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego nakazującego opróżnienie innego lokalu,
 - 2) osobom, które utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 3) z zastrzeżeniem ust.2, osobom zajmującym mieszkanie w budynku nie wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław, jeżeli uprawniony organ nakazał w drodze decyzji opróżnienie lokalu mieszkalnego z budynku grożącego zawaleniem lub zakazał użytkowania budynku lub lokalu mieszkalnego z powodu zagrożenia życiu lub zdrowiu ludzi.
 - 4) lokal wymagający poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie niezbędnego remontu lub adaptacji na cele mieszkalne może zostać przydzielony osobie, która wyrazi zgodę na wykonanie remontu lub adaptacji na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów. W tym wypadku nie jest wymagane stosowanie kryterium dochodowego określonego w §3 ust.1

- § 6. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być również** zakwalifikowane osoby zamierzające poprawić aktualne warunki zamieszkiwania, pod warunkiem że w chwili rozpatrywania wniosków nie ma osób uprawnionych wymienionych w §3 lub osoby te zrezygnowały z zaproponowanego mieszkania.
2. W celu ustalenia kolejności zawierania umów stosuje się odpowiednio § 5.

Rozdział 4

Wnioski i listy

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych są rejestrowane przez Burmistrza.

2. Burmistrz w terminie do 30 marca i 30 września każdego roku sporządza (uaktualnia), z uwzględnieniem kryteriów określonych w paragrafach poprzedzających wstępne listy osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali komunalnych, umów najmu lokali socjalnych oraz listę rezerwową.

3. Przed rozpatrywaniem wnioski podlegają weryfikacji. Wnioskodawcy zobowiązani są do powiadomienia o zmianie okoliczności mających wpływ na uprawnienie do lokalu, oraz do złożenia aktualnych danych i dokumentów na prośbę upoważnionego pracownika Urzędu Gminy w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Nie wywiązanie się z powyższych obowiązków będzie skutkowało skreśleniem z listy oczekujących na zawarcie umowy.

§8. 1. Listy, o której mowa w §7 ust.2, Burmistrz przekazuje Komisji Społecznej, która w terminie 30 dni może dokonać w niej zmian.

2. Burmistrz analizuje zmiany wprowadzone przez Komisję Społeczną pod względem ich zgodności z przepisami uchwały i ustala listy ostateczne.

§9.1. Listy osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali komunalnych i umów najmu lokali socjalnych, sporządzone w trybie określonym w § 7 i § 8, stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali - w miarę ich pozyskiwania.

2. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem najmu lokalu socjalnego i zamiennego, lokalu o którym mowa w §5 ust 3 pkt 4 uchwały oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Komisja Społeczna.

Rozdział 5

Zamiana lokali

§9.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłosław mogą, z zastrzeżeniem ust.2, zamieniać te lokale na inne lokale z tego zasobu lub lokale należące do innych zasobów.

2. Najemca lokalu socjalnego może zamieniać ten lokal tylko na inny lokal socjalny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miłosław.

§10. Ustala się następujące warunki zamiany lokali:

- 1) brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
- 2) zgoda dysponenta lokalu.

§11. 1. Burmistrz Gminy Miłosław powinien wyrazić zgodę, o której mowa

w § 10 pkt 2), we wszystkich wypadkach, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem stron.

2. Za słuszny interes stron uważa się w szczególności:

- 1) konieczność dostosowania mieszkania do potrzeb osobowych i możliwości finansowych gospodarstwa domowego,
- 2) powstanie warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) względy zdrowotne uzasadniające konieczność zamieszkania w innym lokalu.

Rozdział 6

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

§12.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których co najmniej dwie osoby dorosłe posiadają stałe źródła dochodów,
 - 2) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych,
 - 3) dla osób, które ze względu na wysokie kwalifikacje zawodowe zostały uznane za niezbędne dla gminy.
2. Po zrealizowaniu zadań o których mowa w ust. 1 lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą w drodze wyboru ofert zostać oddane w najem osobie która zaoferuje najwyższą stawkę czynszu.
4. lokal wymagający poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie niezbędnego remontu lub adaptacji na cele mieszkalne może zostać przydzielony osobie, która wyrazi zgodę na wykonanie remontu lub adaptacji na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
3. w przypadku zaistnienia konieczności przydzielenia, na czas trwania stosunku pracy, mieszkania służbowego osobie posiadającej kwalifikacje zawodowe niezbędne dla gminy pod warunkiem, że ta osoba lub jej małżonek nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miłosław nie stosuje się wymogów określonych w § 3.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

§13. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w najem którego nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie mogą zamieszkać w innym lokalu stosuje się następujące zasady:

1. Z osobami wspólnie z najemcą zajmującymi lokal, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego była mniejsza niż 5m² w okresie trzech lat poprzedzających datę opuszczenia lokalu przez najemcę lub datę śmierci najemcy, spełniającymi kryterium określone w § 2 ust.1 lub § 3 ust.1 pkt.a), Burmistrz zawiera odpowiednio umowę najmu lokalu socjalnego lub na czas nieoznaczony.
2. W pozostałych przypadkach Burmistrz wzywa osoby, które pozostały w lokalu bez tytułu prawnego do niego - do jego opuszczenia i opróżnienia w określonym przez siebie terminie a po bezskutecznym upływie tego terminu wytacza powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

- §14. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc: Uchwała nr XXVII/160/01 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 20 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław i Uchwała nr IX/47/03 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały nr XXVII/160/01 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 20 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław.**
2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ inż.. Jarosław Sobczak

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/114/08 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 27 maja 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław.

Na podstawie art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Rada Miejska w Miłosławiu podjęła w dniu 20 listopada 2001 r. Uchwałę nr XXVII/160/01 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław a w dniu 28 sierpnia 2003 uchwałę zmieniającą. Na bazie tych dwóch Uchwał proponuje się sporządzenie tekstu jednolitego z niewielkimi zmianami.

Najważniejszą proponowaną zmianą jest podwyższenie progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o przyznanie lokalu socjalnego i komunalnego osobom z gospodarstw wieloosobowych. Proponuję się też zmianę sposobu przeliczania tych dochodów.

Ponadto w uchwale wprowadza się definicję lokalu nadmiernie zagęszczonego i lokalu komunalnego.

Burmistrz Gminy Miłosław

/-/ mgr Zbigniew Skikiewicz