

U c h w a ł a Nr 143/XXIII/2000

Rady Miasta i Gminy Blachownia

z dnia 08 grudnia 2000 roku

**w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy
Blachownia.**

Na podstawie art.4 i art.5 ust.3, art.30 w zw.z art.28 ust.1 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U.z 1998r. nr 120,poz.787 ze zm./, art.40 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym /Dz.U.z 1996r. Nr 13,poz.74 ze zm./, Rada Miasta i Gminy Blachownia uchwala, co następuje:

I Postanowienia ogólne

§ 1

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U.Nr 105 poz.509 z 1994r. z późniejszymi zmianami/.

§ 2

Uchwała niniejsza reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy, określa tryb zawierania umów i kryteria jakie powinny spełniać osoby, z którymi mogą być zawierane w pierwszej kolejności umowy najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 3

Mieszkaniowy zasób miasta tworzą lokale określone w przepisach art.5 ust.1 ustawy.

§ 4

1. Lokalami mieszkalnymi podlegającymi niniejszej uchwale są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.
2. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone zwolnione lokale mieszkalne posiadające gorsze wyposażenie techniczne, o których mowa w § 6 ust.2 uchwały.

§ 5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu.

II Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy.

§ 6

1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) o czynszu regulowanym, przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wyszczególnionych w § 9;
 - 2) socjalne przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wyszczególnionych w § 10.
2. Na lokal socjalny może być przeznaczony wolny lokal mieszkalny wyposażony w nie więcej urządzeń technicznych niż piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

III Tryb zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 7

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokalu mieszkalnego, jak również zamian zobowiązany jest Zarząd Miasta i Gminy.

§ 8

Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane.

Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej i jest wykonywana m.in. poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy aktualnych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

IV Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 9

1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne o czynszu regulowanym osobom, które spełniają wymagane kryteria.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.
3. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) mieszka w lokalu, gdzie na osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
 - 3) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - 4) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
 - 5) jest sierotą i uzyskała pełnoletność,
 - 6) uzyskała pozwolenie budowlane na nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku w celu wybudowania na swój koszt nowego lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy,
 - 7) uzyskała pozwolenie na remont kapitalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie nadającego się ze względu na stan techniczny - w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych - na stały pobyt ludzi,
 - 8) pozostała w lokalu bez tytułu prawnego po wyprowadzeniu się najemcy i jest jego osobą bliską w rozumieniu art.8 ustawy lub zawarła w czasie obowiązywania ustawy Prawo budowlane z 1974 roku umowę o sprawowaniu opieki nad najemcą.
Umowa najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub mniejszego lokalu w przypadku, gdy dotychczas zajmowane mieszkanie posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla rodziny wnioskodawcy, tj. gdy powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę przekracza znacząco 10 m².
 - 9) zamieszkuje bez tytułu prawnego a przepisy ustawy z dnia 10.04.1974 roku Prawo budowlane pozwalały na uregulowanie tytułu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego lub przekwaterowanie do innego lokalu,
 - 10) zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego na podstawie art.32 ust.1 pkt 2 ustawy, uiściła zaległe należności za mieszkanie wraz z odsetkami oraz opłaca na bieżąco odszkodowanie, o którym mowa w art.18 ust.3 i 4 ustawy, a nie zapadł prawomocny wyrok sądowy o eksmisji.
4. Osoba, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osobą, której dochody brutto na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.

5. Do wynajmu mogą być również zakwalifikowani inwalidzi zajmujący lokale o niskim standardzie w budynkach prywatnych nawet jeżeli nie spełniają warunków ust.3 pkt 2 i 3.
6. Przepisu ust.4 nie stosuje się do osób, o których mowa w pkt.6-10.

V Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 10

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku.
2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osoby spełniające jeden z warunków określonych w § 9 ust.3 pkt 1-5.
3. Osobą, która znalazła się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba w gospodarstwie domowym, której dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczał 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Osoba, której sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego przysługuje pierwszeństwo wynajmu.
5. Przepis ust.4 stosuje się odpowiednio do osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanego lokalu na podstawie wyroku, który stał się prawomocny przed dniem 12 listopada 1994 roku, jeżeli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego a spełniają warunki określone w ust.2 i 3.
6. Umowa o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres dłuższy niż dwa lata.

VI Tryb postępowania w sprawach dotyczących najmu lokali.

§ 11

1. Referat Urzędu Miasta i Gminy do spraw mieszkaniowych sporządza projekty rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych zwanych wykazami.
2. Przed sporządzeniem projektu wykazu referat obowiązany jest zasięgnąć opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Zarząd Miasta i Gminy.
4. Projekt wykazu powinien wymieniać osoby, z którymi ma być spisana umowa najmu.

5. Przepisów ustępu 1,2 i 4 nie stosuje się do osób wymienionych w § 9 ust.3 pkt.6-10, § 10 ust.4 i 5 oraz § 13.
6. Projekty wykazów powinny być podane do publicznej wiadomości w siedzibie gminy przez okres jednego miesiąca, w projektach tych gmina informuje o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust.6, gmina ustala i podaje do publicznej wiadomości w swojej siedzibie, nie później niż do 31 grudnia każdego roku na rok następny, wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych.
8. Wielkość rocznych wykazów powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.
9. Roczne wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali winny być zatwierdzone przez Zarząd Miasta i Gminy.

§ 12

1. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 11 ust.7 polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej, w razie odmowy przedstawia się drugą propozycję na inny lokal.
2. W przypadku nie przyjęcia przez tę osobę żadnej z 2 propozycji zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z wykazu.
3. Osoba skreślona z wykazu z przyczyny, o której mowa w ust.2 może być na nią wpisana ponownie po upływie roku od skreślenia, jeżeli nadal spełnia warunki określone w § 9 lub 10.

VII Zamiany mieszkań.

§ 13

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Blachownia mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż gmina podmiotów, pod warunkiem, iż strony umowy uzyskały zgodę wynajmujących.
2. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.
3. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu mogą uzyskać również wstępni, pełnoletni zstępni, osoby przysposobione, rodzeństwo, dotychczas zamieszkali na stałe z najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu /budynku/.
4. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Blachownia wymaga zawarcia umowy zamiany lokali mieszkalnych.

5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot odrębnej własności wymaga przeniesienia własności.

VIII Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 14

Traci moc uchwała Nr 64/X/95 Rady Miasta i Gminy Blachownia z dnia 24 lutego 1995 roku w sprawie zasad i trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

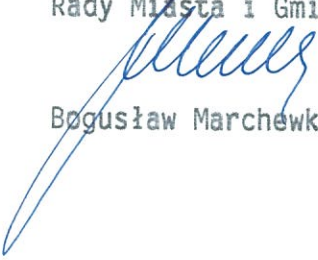
§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej uchwalenia.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy



Bogusław Marchewka