

12

UCHWAŁA NR XXXVIII/402/01
Rady miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 28 grudnia 2001 roku

w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno Krajeńskie.

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 1996r. Nr 13, poz.74 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt.2 i ust. 3, art. 4 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733).

Rada Miejska
uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno Kraj.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Kraj. tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Kraj. wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Sępólno Kraj. reprezentowana przez Zarząd Miejski w Sępólnie Kraj.

§ 5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w ostatnim kwartale poprzedzającym złożenie wniosku.

RODDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Kraj.

§ 6

1. Gmina Sępólno Kraj. gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Gminie Sępólno Kraj. , którzy zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miejski w Sępólnie Kraj. może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

ROZDZIAŁ III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 7

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w siedzibie gminy.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Zarząd Miejski w Sępólnie Kraj. oraz podmiot przez niego upoważniony - zarządca.

§ 8

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób , z którymi umowy najmu powinny być zawierane . Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 9

1. Najemca lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.
4. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa i po wydaniu pozytywnej opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową .

§ 10

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 130% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych

§ 11

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

ROZDZIAŁ V

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

§ 12

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 9, 10 i 11 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Zarząd Miejski w Sepólnie Kraj. w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób zatwierdza Zarząd Miejski w Sepólnie Kraj..
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
5. Warunki określone w § 9, 10 i 11 muszą być aktualne w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu, pod rygorem skreślenia z wykazu przez Zarząd Miejski.
6. Członków Komisji powołuje i odwołuje Zarząd Miejski w Sepólnie Kraj.
7. W przypadku gdy osobie umieszczonej na liście osób, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności, zaproponowano zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wyposażonego w co najmniej instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania wynosi co najmniej 5 m², a osoba ta odmówiła zawarcia umowy najmu na dwa kolejno zaproponowane lokale, wówczas traci ona uprawnienia do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Skreślenie takiej osoby z właściwej listy dokonuje jednostka będąca właścicielem mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ VI Zamiana mieszkań

§ 13

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z :
1/ najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- 2/ członkami spółdzielni mieszkaniowych mieszkającymi w zasobach spółdzielni mieszkaniowych,
 - 3/ właścicielami lokali mieszkalnych pod warunkiem, że właściciel lokalu mieszkalnego przeniesie na rzecz najemcy własność swojego lokalu mieszkalnego.
2. Zmiany o których mowa w ust. 1 mogą być dokonywane również gdy osoba z którą następuje zamiana dysponuje lokalem w innej miejscowości.
 3. Dokonywanie zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 wymaga zgody wynajmującego. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany szczególnie w sytuacji, gdy:
 - 1/ osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
 - 2/ dewastuje lokal,
 - 3/ wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,
 - 4/ w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m².
 4. Zarząd Miejski może zaproponować najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub uzasadnione potrzebą uzyskania lokali mieszkalnych w celu wynajęcia ich jako lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ VII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno Kraj. poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 14

Mieszkaniowy zasób gminy Sępólno Kraj. zwiększony poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Sępólno Kraj.

§ 15

Adaptacja, o której mowa w § 14 polega na przebudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

§ 16

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 15 robót budowlanych typuje Zarząd Miejski.

§ 17

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali właściciel musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 18

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 17 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miejskiego i lokalnej prasie.

§ 19

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 20

Wybór osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Zarząd Miejski w Sepólnie Kraj. po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 21

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 20 zawiera z właścicielem umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 22

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i właściciela oraz rozliczenie kosztów związanych z adaptacją lokalu mieszkalnego na poczet czynszu.

§ 23

1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu oraz otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, Zarząd Miejski zawrze z najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego.
2. Po upływie spłaty uczestniczenia w koszcie adaptacji lokalu w formie czynszu, lokal mieszkalny przechodzi do zwykłego zasobu mieszkaniowego Gminy.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 24

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.
2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy wystąpi do Sądu o nakazanie opróżnienia lokalu
3. W celu wykonania ust. 2 Zarząd Miejski wyda jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy odpowiednie pełnomocnictwa do reprezentowania Gminy.

§ 25

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 26

Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, stanowiącego własność Gminy z najemcami lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu

§ 28

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2002r. i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń na terenie miasta i gminy.

§ 29

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

M. M. Podluzny
Wspólnie z prezydentem
17 grudnia 2001r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Edward Stachowicz
Edward Stachowicz

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXVIII/402/01 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj.
z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Sępólno Krajeńskie

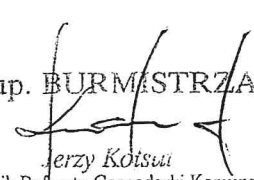
W związku z wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana została do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dotychczas przydziały mieszkań dokonywane były w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie dotychczas obowiązującej ustawy z dnia 20 czerwca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wejście w życie nowej ustawy spowodowało, iż utraciły moc przepisy poprzedniej ustawy, a także podjętych w oparciu o nią uchwał. Zaistniała sytuacja uniemożliwia zawieranie umów na lokale mieszkalne.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sępólno Krajeńskie.

Z up. BURMISTRZA


Jerzy Koisui
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej