

UCHWAŁA NR XXXIV/179/2013
RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYCACH

z dnia 27 marca 2013 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce na lata 2011-2015 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Miejska w Działoszycach uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr X/52/2011 Rady Miejskiej w Działoszycach z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce na lata 2011-2015 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 203, poz. 2375) wprowadza się następujące zmiany:

1) w załączniku nr 1 do uchwały pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4. 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków i lokali. Wieloletnia polityka niskich czynszów reglamentowanych przez państwo doprowadziła do znacznej dewastacji zasobów mieszkaniowych.

W gminie Działoszyce czynsz ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określonej - zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) - w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy, z uwzględnieniem zniżek określonych w zamieszczonej poniżej tabeli. Stawka czynszu określona zarządzeniem Burmistrza oraz zniżki tej stawki wynikające z tabeli nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących w zarządach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Działoszyce posiada udziały. Do tych lokali stosuje się stawki czynszu określone w uchwałach wspólnot, z tym że stawki tak określone zwiększa się o 20% z przeznaczeniem na koszty obsługi i inne obowiązkowe zadania należące do właściciela lokalu.

Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

Tabela zniżek stawki czynszu ze względu na stan wyposażenia lokalu mieszkalnego dla gminy Działoszyce:

L.p.	Stan wyposażenia lokalu mieszkalnego	% zniżki
1.	Lokal posiadający ciepłą wodę użytkową, centralne ogrzewanie oraz urządzenia wodno-kanalizacyjne	0%
2.	Lokal posiadający centralne ogrzewanie oraz urządzenia wodno-kanalizacyjne	20%
3.	Lokal posiadający urządzenia wodne lub wodno-kanalizacyjne	36%
4.	Lokal nieposiadający żadnych instalacji i urządzeń, o których mowa w pkt 1-3	44%
5.	Lokal socjalny	76%

”;

2) załącznik nr 2 do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Działoszyce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie 3 miesięcy od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszych zasadach.

2. Gmina Działoszyce wydziela lokale socjalne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ilekroć jest mowa:

- 1) o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Działoszyce,
- 2) o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkującą i zameldowaną na pobyt stały na terenie gminy Działoszyce.

§ 2. 1. Gmina Działoszyce wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne
- 2) lokale socjalne

2. Gmina Działoszyce zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Gmina Działoszyce nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony, umów najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby oraz wymeldowały się z dotychczasowych miejsc zamieszkania, celem pozyskania mieszkania komunalnego jako osoby bezdomne.

§ 3. Gmina Działoszyce wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (spółdzielczego, komunalnego, prywatny najem), nie posiadają działki budowlanej lub innej nieruchomości, za którą w wyniku sprzedaży mogliby kupić mieszkanie (dotyczy również współmałżonka), nie posiadają ruchomości o znacznej wartości, która poprzez sprzedaż mogłaby również zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie (dotyczy również współmałżonka).

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce

§ 4. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce.

Rozdział 3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz ustalenie pierwszeństwa zawieraniu umów najmu

§ 5. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w gminie Działoszyce oraz spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Do dochodu zalicza się dochód przeliczony na członka rodziny według zasad obowiązujących przy ustaleniu uprawnień do dodatków mieszkaniowych.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

5. W wyjątkowych przypadkach, Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, np. na czas pracy na terenie gminy Działoszyce, nieprzewidzianych zdarzeń losowych, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

§ 6. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

2) 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

1) nie zalega z opłatami za lokal,

2) przestrzega zapisów umowy najmu lokalu,

3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. Przepisy § 5 ust. 2 – 5 stosuje się odpowiednio.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

1) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,

2) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,

3) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

4) osobom, które posiadają stałe zameldowanie i zamieszkiwały na terenie gminy Działoszyce przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat, przed datą umieszczenia w wykazie i spełniają łącznie kryteria określone w § 5 ust. 1.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

1) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,

2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11 ust. 2, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce.

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11 ust. 2.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy w Działoszycach.

2. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyce może skreślić osobę z listy, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.
3. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Działoszyce.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza Miasta i Gminy Działoszyce na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 14. Nie przewiduje się dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Rozdział 7.

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

§ 15. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek niebędący współnajemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca ma możliwość zamieszkania w lokalu mieszkalnym (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 16. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 15 i § 16 zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenia i wydanie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia wydania lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 8.

Łączenie i podział lokali

§ 18. Zarządca ma prawo przyłączyć zajmowany lokal do innego zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

§ 19. Na terenie gminy Działoszyce nie przewiduje się podziałów lokali, jednak najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. Na terenie gminy Działoszyce nie występują lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², w związku z czym nie przewiduje się oddawania w najem takich lokali.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Konieczność przyjęcia nowelizacji uchwały wynika, po pierwsze ze zmiany stanu wyposażania niektórych lokali mieszkalnych, które poza dotychczasowym wyposażeniem w instalacje centralnego ogrzewania i urządzenia wodno-kanalizacyjne zyskały także instalacje ciepłej wody użytkowej. Rada Miejska w Działoszycach działając na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Działoszyce na lata 2011-2015 oraz ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w uchwale przyjętej w 2011 roku. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy znalazł się także przepis, który ustala zasady obniżania stawki czynszu ze względu na stan wyposażenia lokalu mieszkalnego. Nie uwzględnia on jednak obecnie posiadanego wyposażenia przez niektóre lokale mieszkalne, stąd nowelizacja pkt 4 w załączniku nr 1 do uchwały jest niezbędna.

Po drugie zaś, zmiana załącznika nr 2 wynika z konieczności zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Działoszyce, co spowodowane zostało m.in. doprecyzowaniem zasad wynajmowania lokali mieszkalnych w związku z dużym zainteresowaniem mieszkaniem komunalnymi osób przebywających czasowo na terenie gminy Działoszyce.