

Uchwała Nr XI/67/2003 Rady Miejskiej w Brzesku

w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Brzesko oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15i 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 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm./: Rada Miejska w Brzesku mając na uwadze gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Brzesko uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne.

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania wszystkich lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko.

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust 1 ustawy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko wchodzi następujące rodzaje lokali:
 - a) komunalne przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - b) zamienne,
 - c) socjalne,
- określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy
oraz,
 - d) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy
- objęte wykazem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały /art. 20, ust 3 ustawy/.

§ 4

Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu jest Gmina Brzesko reprezentowana przez Burmistrza Brzeska lub podmiot przez niego

upoważniony /w tym zarządca/.

§ 5

1. Za gospodarstwo domowe uznaje się osoby wspólnie ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko.
2. Za dochód gospodarstwa domowego ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko w rozumieniu nin. uchwały uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych /Dz.U. Nr 162, poz. 1118 z późn. zm./.

ROZDZIAŁ II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko

§ 6

Do wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub czas oznaczony mogą być zakwalifikowane osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny, w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 150 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu rozpatrzenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu rozpatrzenia wniosku.

§ 7

Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny, w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu rozpatrzenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu rozpatrzenia wniosku.

§ 8

Wnioskodawca i jego rodzina w przypadku braku stałego dochodu mogą być zakwalifikowane wyłącznie do najmu lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ III

Warunki mieszkaniowe osób kwalifikujące do oddania w najem lokalu

z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko.

§ 9

W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych rozumie się osobę:

- 1) zamieszkującą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego ogólnej powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkującą w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi - co zostało potwierdzone stosowną decyzją organu nadzoru budowlanego wydaną w oparciu o art. 68 ustawy z dnia 10 listopada 2000 r. - Prawo budowlane /Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm./, a szczególnie zaopatrzoną rygiem natychmiastowej wykonalności /art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego/,
- 3) zamieszkującą w lokalu zajmowanym przez rodzinę, w której znajduje się osoba nieuleczalnie chora wymagająca izolacji, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić dla niej oddzielnego pomieszczenia,
- 4) co do której orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 5) bezdomną, która legitymuje się pobylem stałym w Brzesku,
- 6) która utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 7) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do domu rodzinnego a przed zamieszkaniem w domu dziecka była zameldowana na pobyt stały w Gminie Brzesko.

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko.

§ 10

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba znajdującą się w trudnych warunkach mieszkaniowych określonych w § 9 niniejszej uchwały oraz spełniającą kryteria dochodowe określone w § 6 niniejszej uchwały.

§ 11

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

§ 12

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody mieszczą się w granicach określonych w § 7 uchwały.
2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1-go roku, z możliwością przedłużenia po uzyskaniu zgody Burmistrza Brzeska.

ROZDZIAŁ V Zamiany mieszkań.

§ 13

Podstawą do ubiegania się o zamianę lokalu jest złożenie wniosku na druku stanowiącym załącznik nr 2 do nin. uchwały.

§ 14

Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny po uzyskaniu zgody dysponentów na zamianę tych lokali, a także wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w tych lokalach.

§ 15

Zamiana lokalu na dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego wymaga przeniesienia prawa własności do lokalu lub domu na kontrahenta w drodze umowy notarialnej. Do przeniesienia własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego stosuje się przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 16

Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w jej wyniku wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

§ 17

Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

§ 18

1. Decyzję w sprawach zamian lokali mieszkalnych podejmuje Burmistrz Brzeska.
2. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dot. zasadności zamiany lokalu Burmistrz Brzeska może oprzeć się na opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VI Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzesko.

§ 19

Podstawą do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Brzesko jest złożenie wniosku na druku stanowiącym załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 20

Osoby kwalifikujące się do ubiegania o zawarcie umowy najmu lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych to:

- 1) spełniające wymogi trudnych warunków mieszkaniowych /§ 9 niniejszej uchwały/,
- 2) nie będące najemcami /z wyjątkiem najemców lokali niemieszkalnych oraz osób wnioskujących zamianę lokali/,
- 3) nie będące właścicielami lub współwłaścicielami budynków lub lokali mieszkalnych,
- 4) zamieszkałe stale na terenie Gminy Brzesko lub dla, których Gmina Brzesko stanowi centrum życiowe przez okres nie krótszy niż 5 lat /potwierdzeniem faktu zamieszkiwania jest zatrudnienie na terenie Gminy, uczęszczanie dzieci do szkoły itp./.

§ 21

Nie rozpatruje się wniosków osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny,
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, najmując lokal o stanie technicznym lub pow. użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc gminy,
- 3) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 22

1. Do rozpatrzenia w danym roku kalendarzowym kwalifikuje się wnioski złożone do dnia rozpoczęcia prac przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Wnioski złożone po terminie rozpoczęcia weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podlegają rozpatrzeniu w następnym roku.
3. Terminy rozpoczęcia prac przez Komisję będą podawane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

§ 23

Wniosek o najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Brzesko podlega weryfikacji zgodnej z kryteriami zawartymi w nin. uchwale:

- 1) ze względu na kryterium warunków materialnych dokonywanej przez merytoryczny Wydział Urzędu Miejskiego w Brzesku - obliczanie dochodu na podstawie przedłożonych na żądanie tutejszego Urzędu zaświadczeń o dochodach i deklaracji o stanie majątkowym stanowiących załączniki Nr 4 a - c do niniejszej uchwały,
- 2) po spełnieniu warunku pierwszego - podlega opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Radę Miejską w Brzesku.

§ 24

1. Do zakresu działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1/. przeprowadzanie rozeznania sytuacji mieszkaniowej i materialnej osób ubiegających się o najem lokalu,
 - 2/. opracowanie projektu list kandydatów zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
 - 3/. sporządzanie protokołów z wizytacji warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu oraz protokołów z posiedzeń Komisji.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych doraźnie w zależności od potrzeb. Obradom Komisji przewodniczy jej Przewodniczący lub Zastępca.
3. Kwalifikacja osób na listę przydziałów dokonywana jest bezwzględna większością głosów członków Komisji.

§ 25

1. Sporządzenie list kandydatów do przydziału lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego odbywa się raz w roku.
2. W przypadku klęski pożaru, powodzi lub katastrofy budowlanej dopuszcza się sporządzenie list dodatkowych.

§ 26

1. Po zaakceptowaniu przez Burmistrza Brzeska - listy kandydatów do przydziału lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Brzesko podlegają wywieszeniu do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Brzesku przy ul. Głowackiego 51 przez okres jednego miesiąca, celem wniesienia ewentualnych uwag, zastrzeżeń i odwołań.
2. Burmistrz Brzeska w porozumieniu i w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej udziela odpowiedzi na wniesione odwołania, uwagi i zastrzeżenia w terminie do 14 dni po upływie terminu określonego w ust. 1. Stanowisko Burmistrza Brzeska w tej sprawie jest ostateczne.
3. Po zakończeniu procesu odwoławczego ostateczne listy przydziałów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Brzesku na okres 14 dni.
4. Lista osób zakwalifikowanych do przydziału powinna obejmować taką liczbę pozycji, która jest możliwa do zrealizowania w danym roku kalendarzowym.
5. Po zajęciu stanowiska w zakresie określonym w ust. 2 Burmistrz Brzeska wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu na lokal przez zarządcę gminnych zasobów mieszkaniowych.
6. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zachowuje ważność przez okres 30 dni od daty wydania go wnioskodawcy zakwalifikowanemu do zawarcia umowy najmu lokalu.
7. Kryteria określone w nin. uchwale muszą być spełnione w chwili otrzymania przez wnioskodawcę skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.
8. Realizacja listy następuje w kolejności umieszczenia na liście.
9. Dwukrotna odmowa /złożona na piśmie/ objęcia zaproponowanych lokali powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy kandydatów do przydziału lokalu z gminnych zasobów mieszkaniowych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Burmistrz Brzeska. W przypadku wątpliwości Burmistrz może zasięgnąć opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
10. Niezrealizowane pozycje listy w danym roku kalendarzowym będą realizowane w pierwszej kolejności w roku następnym, po ich ponownym

zweryfikowaniu.

11. Społeczna Komisja Mieszkaniowa corocznie zweryfikuje wszystkie przyjęte do realizacji wnioski zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 27

Upoważnia się Burmistrza Brzeska do zawierania umów najmu lokali stanowiących własność Gminy ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej;

§28

Upoważnia się Burmistrza Brzeska do zawierania umów najmu lokali stanowiących własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim stale przez okres nie krótszy niż 10 lat.

§ 29

Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 28 i § 29 następuje pod warunkiem, iż nie mają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 30

Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być przeznaczone do oddania w najem w drodze przetargu nieograniczonego z zastrzeżeniem przeznaczenia lokalu na cele mieszkalne.

ROZDZIAŁ IX

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół i przedszkoli.

§ 31

Wolne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół i przedszkoli samorządowych przeznaczają się na wynajem dla osób zatrudnionych w tych

placówkach na czas trwania ich stosunku pracy.

ROZDZIAŁ X
Postanowienia końcowe.

§ 32

Uzależnia się zawarcie umowy najmu - z wyłączeniem umowy najmu I