

RADA MIEJSKA

w Szubinie

UCHWAŁA NR .XXIX/277/2001... RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE z dnia 31 października 2001r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkańczego zasobu gminy Szubin.

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

RADA MIEJSKA uchwała, co następuje:

§ 1

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) najemcy - należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu,
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę, z którą wiąże najemcę umowa najmu,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- 4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni

- balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące,
 - 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).

§ 2

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
4. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².
8. Ogólne zasady najmu.

§ 3

Uchwała ma zastosowanie wyłącznie do mieszkaniowego zasobu gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

§ 4

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie

przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenie gospodarstwa rolnego ustala się jako iloczyn powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski „.

§ 5

Najemca zajmujący lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o poprawę warunków mieszkaniowych, jeżeli w zajmowanym lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego może być zawarta z osobą stale zamieszkującą na terenie gminy Szubin przez okres co najmniej 5 ostatnich lat.
2. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przysługuje w kolejności osobom:
 - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy,
 - 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
 - 4) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku z inwestycją gminy,
 - 5) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach.
3. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom:
 - 1) uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
 - 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 uchwały,
 - 3) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu, w którym mieszkały poprzednio, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 uchwały,
 - 4) bezdomnym wywodzącym się z terenu gminy Szubin, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 uchwały.

§ 7

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą za zgodą Zarządu Gminy i Miasta dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, jeżeli leży to w słusznym interesie stron. Zarząd Gminy i Miasta może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach.
2. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

§ 8

Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego składają w Urzędzie Gminy i Miasta Szubin wnioski według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 9

1. Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje komisja Rady Miejskiej mająca w zakresie swego działania sprawę gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.
2. Zadaniem komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
3. Jeżeli sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy nie jest znana członkom komisji opiniującej, kontrolowana jest poprzez wizję w miejscu zamieszkania.
4. W oparciu o opinię komisji, Zarząd Gminy i Miasta sporządza odrębne listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na rok kalendarzowy, w terminie do 30 listopada roku poprzedzającego. Listy te mogą być sprawdzane przez osoby zainteresowane przez okres jednego miesiąca. W tym czasie osoby zainteresowane mogą składać do Zarządu Gminy i Miasta uwagi i zastrzeżenia dotyczące sporządzonych list oraz odwołania, z zachowaniem formy pisemnej.
5. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag, zastrzeżeń i odwołań Zarząd Gminy i Miasta, w terminie do 15 stycznia sporządza i zatwierdza listy ostateczne na dany rok kalendarzowy stanowiące podstawę zawierania umów najmu.

§ 10

1. Bez zachowania trybu określonego w § 9 mogą być zawierane umowy najmu z osobami pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzenia losowego.
2. W przypadkach szczególnych, społecznie uzasadnionych, Zarząd Gminy i Miasta może wynajmować lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy, bez zachowania trybu określonego w § 9 niniejszej uchwały. W takiej sytuacji nie mają też zastosowania kryteria określone w § 4 pkt 1 uchwały.

§ 11

Osobom pełnoletnim pozostałym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, przysługuje pierwszeństwo zawarcia

umowy najmu tego lokalu jeżeli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać. W takiej sytuacji nie mają zastosowania przepisy § 4 i § 9 uchwały.

§ 12

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem bez zachowania zasad określonych w § 4 pkt 1 i trybu określonego w § 9 uchwały osobom:

- a) których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 8 osób,
- b) których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób jeżeli w skład tego gospodarstwa wchodzi osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

§ 13

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem tych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony.
2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata.

§ 14

Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych zawiera Zarząd Gminy i Miasta Szubin lub działająca w jego imieniu jednostka utworzona w celu realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, służących utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie każdorazowego pisemnego upoważnienia Zarządu Gminy i Miasta.

§ 15

1. Zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu – może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Zasady dotyczące ustalania wysokości kaucji, rozkładania jej na raty lub odstępowania od jej pobierania określi Zarząd Gminy i Miasta Szubin, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 1 ustawy.

§ 16

1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zapewniając sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Oddając w najem lokal opróżniony przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest zobowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia.
3. Z zastrzeżeniem § 17 pkt 2 do wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) dokonywanie napraw i utrzymanie w należyтым stanie budynku oraz jego pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie otoczenia budynku,

- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,
 - b) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - c) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i tynków.

§ 17

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia powstałych z jego winy szkód dotyczących budynku, jego pomieszczeń, urządzeń i otoczenia.
3. Najemcę obciąża również naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wani, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 6) osprzętu anteny zbiorczej,
 - 7) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - 8) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

§ 18

Przepisy § 16 i 17 stosuje się o ile obowiązki wynajmującego i najemcy nie zostaną odmiennie uregulowane w umowie najmu.

§ 19

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko Pomorskiego.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Gminy i Miasta Szubin.

§ 22

Traci moc uchwała nr VII/43/95 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 25 stycznia 1995r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szubin oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr inż. Józef Sarnowski

4. Informacja o wyposażeniu i ogólnym stanie technicznym zajmowanego lokalu.

.....
.....
.....
.....

5. Uzasadnienie wniosku.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

podpis wnioskodawcy

UWAGA:

1. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenia potwierdzające dochód osiągnięty przez członków gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się jako iloczyn powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Opracowane przez Zarząd Gminy i Miasta Szubin zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szubin normują zagadnienia, które nie zostały uregulowane przepisami w/w ustawy.

Szubin, dn. 22 października 2001r.
MW

BURMISTRZ


mgr Andrzej Wrona