

U C H W A Ł A NR XXII/183/2008

RADY MIASTA SANDOMIERZA

z dnia 28 maja 2008 roku.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje :**

§ 1

Tworzy się mieszkaniowy zasób Gminy Sandomierz zwany dalej „mieszkaniowym zasobem” w skład którego wchodzi lokale stanowiące jej własność oraz pozostające w samoistnym jej posiadaniu.

§ 2.1.

Lokale mieszkaniowego zasobu służą do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom :

- a) zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy,
- b) którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- c) rodzin i osób o niskich dochodach.

Wymóg stawiany w pkt. c jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza :

- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W przypadku zawierania umowy o najem lokalu socjalnego dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza :

- 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby wymienione w ust. 1 zobowiązane są do niezwłocznego informowania Burmistrza Sandomierza o każdej zmianie sytuacji dochodowej, rodzinnej lub mieszkaniowej.

§ 3.1.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały, a zamieszczony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych 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 zaliczone już do kosztów uzyskania przychodu.

2. Do dochodu nie wlicza się : świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

§ 4

Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:

- 1) zamieszkującymi dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) zamieszkującymi dotychczas w lokalach mieszkalnych, gdzie na członka rodziny lub osoby wspólnie zamieszkującej przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) na osobę i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, a za otrzymaniem mieszkania przemawiają ważne względy zdrowotne lub rodzinne,
- 3) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 2 uchwały,
- 4) osoby, którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego, a które nie spełniają kryterium dochodowego do wynajęcia im takiego lokalu.

§ 5.1.

Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieoznaczony zaspokajane są w drodze wynajmu lokali socjalnych.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami :
- 1) które mają orzeczone przez sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych np. pożar, powódź itp., które nie mają prawa do lokalu zamiennego,
- 3) które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i usamodzielnieniem się, jeżeli ich stałe miejsce zamieszkania przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej lub rodzinie zastępczej było na terenie Gminy Sandomierz ,
- 4) opuszczającymi zakład karny i mającymi skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu,
- 5) które zostały wymeldowane z pobytu stałego decyzją administracyjną,

- 6) które przebywają czasowo w schronisku dla ofiar przemocy i mają skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu,
 - 7) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają kwoty określonej w § 2 ust. 1 uchwały.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. na okres do 3 lat z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
 4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6. 1.

Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali wymaga zezwolenia dysponentów lokali na jej dokonanie. Najemcy, którzy uzgodnili między sobą możliwość zamiany mieszkań składają wniosek o zamianę lokali wraz z oświadczeniem o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu oraz opłat za energię ciepłą, dostawę wody i odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych.
5. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa mniejsze lokale, zezwolenie na dokonanie zamiany może być wydane na rzecz osoby stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej.
6. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokalu nie wymaga opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej, z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 5.

§ 7. 1.

Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który winien zawierać :

- a) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- b) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- c) w przypadku braku wspólnego zameldowania dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka,
- d) wysokość uzyskiwanych dochodów przypadających na jednego członka rodziny,
- e) oświadczenie wnioskodawcy, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- f) zaświadczenie lekarskie potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych w pkt. a,
- g) inne okoliczności motywujące zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane, o których mowa w ust.1 oraz wskazanie kontrahenta zamiany lub oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.
3. Wydział Nadzoru Komunalnego Urzędu Miejskiego w Sandomierzu rejestruje złożone wnioski według kolejności wpływu.
4. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób, które :
 - a) zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,
 - b) dokonały dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni.
5. Kontrolę społeczną w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, poprzez sprawdzenie warunków mieszkaniowych w miejscu zameldowania wnioskodawcy oraz sporządzenie z powyższych czynności protokołu, sprawuje Komisja Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza.
6. Kwalifikując najemcę do zawarcia umowy najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy Burmistrz zachowuje następujący tryb postępowania :
 - 1) Burmistrz Sandomierza podaje do publicznej wiadomości informację o lokalu mającym być przedmiotem najmu poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim na okres, co najmniej 21 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy,
 - 2) W informacji, o której mowa w pkt. 1 Burmistrz określa, w jakim terminie osoby które ubiegają się o przydział mieszkania mogą zgłaszać wnioski o zawarcie umowy najmu,
 - 3) Burmistrz Sandomierza rozpatruje wnioski po upływie wyznaczonego terminu do ich składania. Z urzędu rozpatrywane są wnioski złożone w okresach poprzednich przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe są nadal niezaspokojone.
 - 4) Po rozpatrzeniu wniosków i zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Sandomierza Burmistrz podejmuje decyzję o wyborze najemcy.
 - 5) Informację o wyborze najemcy wywiesza się w budynku Urzędu Miejskiego na okres 7 dni.
 - 6) Umowę o najem lokalu zawiera Burmistrz Miasta Sandomierza.
 - 7) 1. Osoba, która zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego ma obowiązek przyjąć lokal na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego i zamieszkać w nim nie później niż w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.
2. Niedotrzymanie terminu o którym mowa w pkt. poprzednim spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do tego lokalu innej osobie.
 - 8) W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego przez Gminę lokalu osoba podlega skreśleniu z listy.

§ 8.1.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas nieoznaczony.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego, socjalnego i umowy wynikającej z zamiany lokalu, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 9.1.

Najemcy lokali mieszkaniowego zasobu opłacają czynsz z tytułu najmu ustalony przez Burmistrza Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia.

2. W przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lub większej ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu.

Tabela Nr 1. Progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu.

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (w złotych)	Wysokość obniżki
do 30 % najniższej emerytury	70,00%
od 31 % do 60 % najniższej emerytury	50,00%
61 % - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	25,00%
61 % - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25,00%

§ 10.1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie otrzymają wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony są zobowiązane do opróżnienia lokalu.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust.1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1 Burmistrz może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji Polityki Mieszkaniowej.

§ 11

Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą niezbędną dla miasta Sandomierza z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadanych kwalifikacji.

§ 12

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być oddawany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i którego rodzina składa się, z co najmniej siedmiu osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu.

§ 13

Traci moc uchwała Nr XII/104/2004 Rady Miasta Sandomierza z dnia 10 marca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego .

§ 16

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

**Przewodniczący
Rady Miasta
Janusz Sochacki**