

UCHWAŁA Nr XLV/277/2001
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 18 grudnia 2001r.

w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Na podstawie 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) w związku z art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r., Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta i Gminy Buk uchwala, co następuje :

§1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§2

1. Gmina gospodarując własnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom zamieszkałym w mieście i gminie Buk – z zastrzeżeniem postanowień §3 ust.1-3- co najmniej od 5 lat.
2. Rada Miasta i Gminy Buk powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową jako komisję doraźną Rady, w myśl przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

§3

1. W wyjątkowych wypadkach, podyktowanych charakterem wykonywanej pracy, Zarząd Miasta i Gminy Buk, może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas określony również osobom nie zameldowanym na pobyt stały na terenie Miasta i Gminy Buk. W takim przypadku umowę najmu zawiera się wyłącznie na czas wykonywania pracy.
2. Decyzja Zarządu Miasta i Gminy Buk o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas określony osobom nie zameldowanym na pobyt stały na terenie Miasta i Gminy Buk może dotyczyć wyłącznie osób:
 - a/ które złożyły w Urzędzie Miasta i Gminy Buk wnioski o najem lokalu mieszkalnego,
 - b/ których wnioski uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
 - c/ które podejmą pracę w jednostkach organizacyjnych Miasta i Gminy Buk na stanowiskach nie obsadzonych od co najmniej 1 roku.
3. Wnioski osób o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas wykonywania pracy nie wymagają spełnienia kryteriów określonych w §4.

§4

1. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane wyłącznie z osobami, które zostały umieszczone na liście osób oczekujących na mieszkanie.
2. Podstawą rozpatrzenia sprawy o przydział lokalu jest:
 - a/ wniosek zainteresowanego,
 - b/ dokumenty o wszystkich dochodach członków gospodarstwa domowego,
 - c/ oświadczenia o braku dochodów lub nie byciu właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

3. Wnioski osób nie spełniających kryteriów określonych w §5 lub wnioski bez dołączonych dokumentów wymienionych w ust.2 są załatwiane odmownie. Pisemne zawiadomienie o nie spełnieniu kryteriów określonych w §5 przekazuje Urząd Miasta i Gminy w Buku wnioskodawcy w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty i wizję lokalną w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
4. Wnioski złożone w danym roku oraz niezrealizowane z lat poprzednich, wpisane na listę osób oczekujących na mieszkanie, są rozpatrywane i weryfikowane raz w roku w terminie do dnia 31 marca każdego roku, przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Osoby, które nie spełniają kryteriów określonych w §5 zostają skreślone z listy uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokali.
5. Wnioski osób, które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, np. pożaru, są rozpatrywane i weryfikowane na dodatkowych posiedzeniach Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwoływanych na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Buk w terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku przez te osoby.
6. W przypadku powstania możliwości dodatkowego zawarcia umów najmu w ciągu roku, mogą być ustalane listy dodatkowe. W tym celu Społeczna Komisja Mieszkaniowa na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Buk odbywa dodatkowe posiedzenia.
7. Decyzje Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapadają zwykłą większością głosów przy udziale minimum połowy składu Komisji.
8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swym posiedzeniu opiniuje wnioski osób o najem lokalu mieszkalnego na czas wykonywanej pracy oraz wszystkie wnioski spełniające kryteria określone w §5 i sporządza projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy:
 - a/ o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
 - b/ o najem lokali socjalnych na czas określony.
9. Listy po zatwierdzeniu przez Zarząd Miasta i Gminy podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu przez okres jednego miesiąca.
10. W czasie wywieszenia listy, o której mowa w ust.9, zainteresowani mogą składać uwagi i zastrzeżenia. Uwagi i zastrzeżenia osób nie spełniających kryteriów określonych w § 3, § 4 i § 5 są odrzucane. W pozostałych przypadkach Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje je ponownie w terminie 7 dni od zakończenia terminu, o którym mowa w ust.9.
11. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza ostateczne projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, które po zatwierdzeniu przez Zarząd Miasta i Gminy Buk podaje się do publicznej wiadomości na okres jednego miesiąca.

§5

1. Osobami, które mają prawo do umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokali są osoby, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej i:
 - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - lub
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Nie mają prawa do umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu osoby, które są co najmniej od 3 lat właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby:
 - a) zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną uprawnioną do zamieszkania osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (powierzchnia pokoi),
 - b) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
 - c) pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
 - d) objęte prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym, w przypadku gdy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na Gminie.
4. Przez osoby, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się :

- 1) w przypadku umieszczania na liście osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony :
 - a) osoby samotne, których dochód brutto nie przekracza 150% najniższej emerytury w trzech ostatnich miesiącach, poprzedzających złożenie wniosku,
 - b) rodziny, w których dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza najniższej emerytury w trzech ostatnich miesiącach, poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) w przypadku zawierania umowy o najem lokalu socjalnego :
 - a/ osoby samotne, których dochód brutto nie przekracza najniższej emerytury w trzech ostatnich miesiącach, poprzedzających złożenie wniosku
 - b/ rodziny, w których dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 50% najniższej emerytury w trzech ostatnich miesiącach, poprzedzających złożenie wniosku.
5. Dochód miesięczny ustala się biorąc za podstawę średnią wysokość dochodu z trzech ostatnich miesięcy przed złożeniem wniosku.
6. Przez dochód miesięczny rozumie się przychody brutto wszystkich osób wspólnie zamieszkujących bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania z wyjątkiem zasiłków celowych i okresowych wypłaconych ze środków Ośrodka Pomocy Społecznej.

§6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, umieszczonym na liście osób oczekujących na mieszkanie, które :
 - 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, np. pożaru,
 - 2) mieszkają w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny budynku zagrażający bezpieczeństwu zamieszkałym w nim osób, potwierdzony decyzją organu nadzoru budowlanego, nie nadają się do zamieszkania,
 - 3) posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny, w przypadku gdy gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny,
 - 4) znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej i finansowej, spełniające kryteria określone w § 5.
2. W wypadku równoczesnego zaistnienia warunków określonych w ust. 1 u więcej niż 1 osoby lub 1 rodziny, o pierwszeństwie zawarcia umowy najmu lokalu decyduje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla większej liczbie rodziny. W przypadku równej liczby osób decyduje wcześniejsza data złożenia wniosku.

§7

1. Przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, Społeczna Komisja Mieszkaniowa ponownie sprawdza spełnienie kryteriów określonych w §5 przez osobę, z którą ma zostać zawarta umowa najmu.
2. W przypadku stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych w §5, zostaje nawiązany stosunek najmu. W przypadku ich nie spełnienia, umowa nie zostaje zawarta, a osoba ta zostaje skreślona z listy osób oczekujących na mieszkanie. Propozycje Społecznej Komisji w tych sprawach wymagają zatwierdzenia przez Zarząd Miasta i Gminy Buk.

§8

Umowa o najem lokalu socjalnego nie zostaje przedłużona na kolejny okres najmu lokalu , a najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego w miesiącu poprzedzającym ustanie umowy, w przeliczeniu na 1 osobę jest wyższy od dochodu kwalifikującego do przyznania lokalu socjalnego. W przypadku gdy dochód miesięczny gospodarstwa domowego kwalifikuje do przyznania lokalu socjalnego, umowę przedłuża się na okres następnych 3 lat.

§9

Osoba, która otrzymała przydział mieszkania komunalnego może raz odmówić jego przyjęcia. Dwukrotna odmowa lub nie zamieszkanie w ciągu 1 miesiąca w drugim przydzielonym mieszkaniu powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy.

§10

Nie zamieszkanie w pierwszym przydzielonym mieszkaniu w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu, skutkuje cofnięciem przydziału mieszkania. Sytuacja taka równoznaczna jest z pierwszą odmową przyjęcia mieszkania.

§11

1. Gmina zobowiązana jest zapewnić lokal zamienny w przypadku konieczności wykonania rozbiórki, remontu lub modernizacji budynku będącego własnością gminy, a do 2015r. będącego własnością również innych osób z terenu Miasta i Gminy Buk.
2. Lokal zamienny Gmina zapewnia na okres realizacji remontu bądź modernizacji lokalu. Po wykonaniu prac remontowych lub modernizacyjnych, najemca w terminie 1 miesiąca od dnia zakończenia tych prac, wraca do poprzednio zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku konieczności wykonania rozbiórki budynku mieszkalnego, potwierdzonej nakazem rozbiórki, wydanym przez właściwy organ nadzoru budowlanego, gmina zapewnia lokal zamienny na czas nieokreślony.

§12

Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania pisemnej zgody właścicieli lokali. Właściciel lokalu odmówi zgody na proponowaną zmianę w przypadku, gdy w którymś z lokali nastąpiłoby przegęszczenie (mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§13

1. Współmałżonek ma prawo wstąpić w stosunek najmu lokalu w przypadku:
 - a/ śmierci najemcy,
 - b/ rozvodu, jeżeli w prawomocnym wyroku Sąd orzekł, iż temu współmałżonkowi przysługuje prawo do lokalu.
2. Prawo wstąpienia w stosunek najmu lokalu przysługuje osobom, które stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i:
 - a/ wobec, których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
 - lub
 - b/ są zstępnymi najemcy lub jego współmałżonka,
 - lub
 - c/ pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Osoby wymienione w ust.1 i 2 winny podjąć postępowanie w sprawie wstąpienia w stosunek najmu w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci najemcy.
4. Osoby wymienione w ust. 1 i 2, w przypadku nie podjęcia postępowania w terminie określonym w ust.3 lub nie zakończenia tego postępowania w terminie 6 miesięcy, są zobowiązane do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy:
 - a/ od upływu terminu, w którym są zobowiązane do podjęcia tego postępowania,
 - b/ od upływu terminu, w którym winny zakończyć w/w postępowanie.
5. Osoby, którym nie przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu lokalu w przypadku śmierci najemcy, są zobowiązane do opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

§14

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem osobom, których dochód gospodarstwa domowego wraz z ewentualnym dodatkiem mieszkaniowym będzie zapewniał zapłatę czynszu.

§15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk


mgr Andrzej Lebiotkowski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLV/277/2001
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 18 grudnia 2001 r.

w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

Od dnia 10 lipca 2001 r. obowiązuje nowa ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która uchyliła częściowo dotychczas obowiązującą ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r., w tym przepis na podstawie, którego gmina uchwałała dotychczas obowiązującą uchwałę w tym zakresie.

Zgodnie z art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Rada ma obowiązek podjąć uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Z-ca Burmistrza
Miasta i Gminy Buk
inż. Tomasz Lubirski