

UCHWAŁA NR VII/83/07
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ
z dnia 29 maja 2007r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy Biała**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266; Zmiany: Dz.U.z 2006 r. Nr 86 poz.602, Nr 94 poz. 657 i Nr 167 poz. 1193) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Zmiany:Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 86 poz. 602 i Nr 181 poz. 1337) Rada Miejska w Białej uchwala co następuje:

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biała.

§ 2

Mieszkaniowy zasób gminy Biała obejmuje lokale będące własnością gminy Biała

§ 3

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub mienia,
 - 2) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - 3) wobec których orzeczono prawomocnym wyrokiem sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 4) opuszczają dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a stale zamieszkiwały w gminie Biała przed umieszczeniem w domu dziecka lub placówce opiekuńczo – wychowawczej,
 - 5) pozostają w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych (spełniają oba te kryteria łącznie), w rozumieniu określonym w niniejszej uchwale,
 - 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.
2. Warunki zamieszkiwania określone w pkt 1, 2 i 5 są także przesłankami kwalifikującymi wnioskodawcę do poprawy ich warunków bytowych.

3. Gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64 poz. 593 ze zm.) uzasadniają zastosowanie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny.

§ 4

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych uważa się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Przez dochód rozumie się należny dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

§ 5

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zajmujące lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
2. W przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit ogólnej powierzchni przypadającej na osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną.

§ 6

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom nie mającym tytułu prawnego do innego lokalu i których udokumentowany miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 150 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 7

1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługuje osobom które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
 - 2) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - 3) które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i których udokumentowany miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 75 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 2 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy nadal znajdują się w niedostatku.

§ 8

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali pomiędzy zainteresowanymi wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie. W imieniu gminy taką zgodę wydaje Burmistrz.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddane w najem osobom przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony przez Gminę.
4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę w gospodarstwie domowym będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący odrębny przedmiot własności, wymaga przeniesienia własności nieruchomości na najemcę.

§ 9

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat,
 - 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
 - 3) osiągają dochód pozwalający na utrzymanie mieszkania
 - 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

§ 10

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się do wynajmu w drodze przetargu.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w drodze przetargu, po dwukrotnym jego przeprowadzeniu, lokal mieszkalny oddaje się w najem osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

§ 11

1. Za zgodą Rady Miejskiej w Białej dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na warunki materialne i mieszkaniowe osobie niezbędnej dla gminy Biała z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub pełnioną funkcję.
2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby zamieszkałej poza terenem gminy Biała i nie posiadającej samodzielnego mieszkania bądź pozostawiającej zajmowany lokal w dyspozycji wynajmującego.
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony (czas trwania stosunku pracy lub pełnionej funkcji).

§ 12

1. Lokale mieszkalne do kapitalnego remontu mogą być przydzielane osobom spoza listy oczekujących na przydział lokalu.

2. Wszelkie roboty w ramach remontu wykonuje osoba zakwalifikowana na własny koszt.
3. Po zakończeniu remontu i podpisaniu protokołu odbioru zawiera się umowę najmu lokalu z wykonawcą remontu.
4. O zakwalifikowaniu lokalu do remontu kapitalnego decyduje Burmistrz na podstawie wstępnej kwalifikacji przygotowanej przez zarządzającego zasobem mieszkaniowym i właściwego Referatu Urzędu Miejskiego.

§ 13

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składają wniosek do Urzędu Miejskiego w Białej.
2. Wnioski przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Białej, która dokonuje wizji lokalowej. Dotyczy to m.in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.
3. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki wizji lokalowych stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.
4. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w terminie do 31 stycznia każdego roku.
5. W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.
6. Listy podlegają corocznej weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
7. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu przez osobę umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali mieszkalnych skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o przyznanie mieszkania.
8. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

§ 14

Traci moc uchwała Nr XXXVI/375/02 Rady Miejskiej w Białej z dnia 20 czerwiec 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biała.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Joachim Kosz