

UCHWAŁA Nr XXXV/382/09
RADY MIEJSKA W BOGUCHWALE
dnia 19 lutego 2009 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Na podst. 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 (Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz.266 z późn. zm.), oraz art. 18 ust.1 i art.40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późn. zm.) Rada Miejska w Boguchwale uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących stałymi mieszkańcami Gminy Boguchwała.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy może być powiększany poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny i na zasadach określonych w § 4 ust. 2, rozbudowy lub adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy.

§2. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali komunalnych zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych odbywa się wg. zasad:

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu komunalnego składa pisemny wniosek.

2. W przypadkach szczególnych, z uwagi na trudną sytuację życiową wnioskodawcy, gdzie niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, wnioski rozpatrywane są niezwłocznie

3. O wynajem lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria zawarte w dalszej części uchwały.

4. Miejski Zarząd Nieruchomości w Boguchwale – Zarządca nieruchomości i zasobami komunalnymi Gminy odpowiada za weryfikację każdego wniosku pod względem merytorycznym w zakresie:

a) spraw meldunkowych,

b) metrażu zajmowanej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkującą w przedmiotowym lokalu,

c) wysokości dochodów z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz w trakcie ostatecznego rozpatrywania wniosku przy opracowywaniu kolejnego wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.

5. W przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca zameldowany jest na stałe poza Gminą Boguchwała i posiada prawo do lokalu w którym jest zameldowany nie przysługuje wnioskodawcy prawo ubiegania się o wynajem mieszkania komunalnego.

6. Wnioski osób bezdomnych starających się o przydział lokalu rozpatrywane będą w oparciu o opinię Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Wydziału Postpenitencjarnego Sadu Wojewódzkiego, Kuratora Sądowego.
7. Wnioskodawcy nie przysługuje prawo do ubiegania się o wynajem mieszkania komunalnego w razie przekroczenia 5,0 m² powierzchni mieszkalnej /pokoi/ w przeliczeniu na jedną osobę dotychczasowego zameldowania.
8. Jeżeli małżonkowie ubiegający się o wynajem mieszkania komunalnego są na stałe zameldowani pod różnymi adresami, warunek nie przekroczenia 5,0 m² powierzchni mieszkalnej na jedną zamieszkującą osobę musi być spełniony przez każdego z nich.
9. Przekroczenie o 10% wysokości dochodów określonych w § 3 w przeliczeniu na jedną osobę w chwili składania wniosku nie dyskwalifikuje wnioskodawcy, jeżeli spełnione są pozostałe warunki. Dochody uaktualniane są w trakcie ostatecznego rozpatrywania sprawy i mogą do tego czasu ulec zmianie, podobnie, jak wysokość najniższej emerytury.
10. Zweryfikowane wnioski mieszkaniowe przekazywane są Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Boguchwały, która w przypadkach budzących wątpliwości dokonuje wizji lokalnych. Dotyczy to m. in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.
11. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki ewentualnych wizji lokalnych stanowią podstawę do wyrażenia przez Komisję Mieszkaniową ostatecznej opinii w sprawie umieszczenia wnioskodawcy na wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zwanym dalej "wykazem".
12. Po zatwierdzeniu przez Burmistrza Boguchwał wykaz podawany jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Boguchwale i na stronie internetowej bip.boguchwala.pl.
13. Złożone w okresie wywieszenia wykazu odwołania rozpatrzone zostaną w okresie 14 dni przez Komisję Mieszkaniową i ponownie przekazane do zatwierdzenia przez Burmistrza Boguchwał.
14. Ostateczny wykaz przydzielonych mieszkań podany zostanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Boguchwale i na stronie internetowej bip.boguchwala.pl.
15. Z uwagi na skromny zasób lokali mieszkalnych proponowane lokale uwzględniać będą pod względem wielkości i standardu najbardziej niezbędne potrzeby wnioskodawcy.
16. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy.
17. Nie przyjęcie propozycji traktowane będzie jako rezygnacja wnioskodawcy z wynajęcia lokalu komunalnego, socjalnego skutkować będzie skreśleniem danej osoby z wykazu, a jej wniosek mieszkaniowy uznany zostanie jako ostatecznie załatwiony.
18. Osoby które otrzymały przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy winne są do 31 stycznia każdego roku przedłożyć zaświadczenie o dochodach za rok ubiegły oraz oświadczenia o sytuacji mieszkaniowej. Wymienione dochody w zaświadczeniu j/w będą podstawą do dalszego najmu lokalu na dotychczasowych warunkach..

§3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

-160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

-110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.

3. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu:

1) w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5,0 m² ogólnej powierzchni pokoi,

2) nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

4. Wysokość dochodów gospodarstwa domowego upoważnionego do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać

-90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

-70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§4 Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1. uprawnione są do otrzymania lokalu zamiennego,

2. spełniają kryteria mieszkaniowe określone w uchwale oraz uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, a prace adaptacyjne wykonały na własny koszt,

3. spełniają kryteria mieszkaniowe i dochodowe określone w uchwale i ubiegają się o poszerzenie zajmowanego lokalu mieszkalnego o lokal znajdujący się we wspólnym układzie, zwolniony przez dotychczasowego najemcę, pod warunkiem, że w wyniku poszerzenia łączna powierzchnia mieszkalna nie przekroczy 10 m² na członka gospodarstwa domowego,

4. zaliczane są do kręgu osób bliskich najemcy (wymienionych w art. 691

Kodeksu cywilnego), a pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którym zamieszkiwały stale do dnia opuszczenia przez niego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

§5. 1 Gminne lokale mieszkalne mogą być również wynajmowane osobom z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe-czas trwania stosunku pracy, związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej - bez względu na wysokość uzyskiwanych dochodów.

2. Umowa najmu zawierana będzie na czas pełnionej funkcji lub na okres zawartej umowy o pracę, bez prawa podnajmu albo oddania w bezpłatne używanie.

3. Umowa zawarta z osobą określoną w ust. 1 może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§6. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) są wychowankami rodzin zastępczych z terenu Gminy, wychowankami domu dziecka, ale są stałymi mieszkańcami i opuszczają rodzinę zastępczą lub dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§7.1. Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art.2 ust. 1 pkt.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Na lokale socjalne przydzielane z tytułu realizacji wyroków sądowych przeznaczane będą lokale o obniżonym standardzie.

§8.1. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujące się w niedostatku, tj. osoby, których dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

2. Za osoby pozostające w niedostatku uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

- 1) nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Poświadczenia o wysokości dochodu aktualizowane będą w trakcie rozpatrywania wniosku, w czasie sporządzania wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Do wynajmu lokalu socjalnego będącego w mieszkaniowych zasobach Gminy położonych w Raławówce w budynku Rzeszowskiego Towarzystwa Pomocy im. św. Brata Alberta upoważnione są osoby które spełniają warunki uchwały oraz kryteria regulaminu przydziału lokali ustalonych przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta.

§ 9. 1 Umowę najmu w lokalach socjalnych zawiera się na okres jednego roku.

2. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tj. spełnia kryteria uchwały określające uprawnienia do wynajęcia lokalu socjalnego.

3. W przypadku, gdy przedstawione dochody przekraczają wysokość uprawniającą do wynajmowania lokalu socjalnego i pozwalają na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji, zgodnie z postanowieniami § 11 niniejszej uchwały.

4. W przypadku, gdy przedstawione dochody przekraczają wysokość uprawniającą do wynajmowania lokalu mieszkalnego (określone § 3 ust. 1 niniejszej uchwały) w zasobach komunalnych brak jest podstaw do zawarcia umowy najmu, a osoby zajmujące przedmiotowy lokal są zobowiązane do opróżnienia go.

§10. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy mogą być zamieniane:

- na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej,
- na lokale o równorzędnej powierzchni użytkowej, ale położone na niższej kondygnacji, gdy o zamianę ubiega się osoba o ograniczonej sprawności ruchowej,

2. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy gminy nie przewiduje się zamian na lokale o większej powierzchni użytkowej. Zamian takich dokonywać mogą pomiędzy sobą najemcy lub właściciele lokali mieszkalnych za zgodą gminy.

3.Lokale mogą być zamieniane pomiędzy zainteresowanymi stronami, z których co najmniej jedna zajmuje lokal komunalny, na lokale pozostające w dyspozycji innych osób prawnych lub fizycznych, pod warunkiem uzyskania zgody tych osób na dokonywanie zmiany i po spłacie zobowiązań z tytułu najmu, jeśli takowe istnieją ,oraz zgody Zarządzającego.

§11.1 Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

1. Wysokość kaucji wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potraceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu i ewentualnych szkód powstałych z tytułu użytkowania.

§12 W stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu wymienionym w § 6 stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§13 1.Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą być wynajmowane za zapłatą czynszu wolnego, nie mogą być wykorzystane na inne cele niż mieszkalne i nie mogą być przedmiotem zamiany.

§14.1.Wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokal lub jego część może być oddany do bezpłatnego używania albo podnajęty jedynie na podstawie pisemnej zgody wynajmującego.

2.Podnajęcie lokalu lub mieszkania bez zgody może spowodować natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu.

§15 W zakresie utrzymania technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1. utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,

2.dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,

3. dokonywanie napraw lokali, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, w tym:

a) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej - po okresie technicznego zużycia,

c) wymiana podłóg, posadzek,

d) wymiana pieców grzewczych.

§16.1 Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia budynku oraz otoczenie budynku.

2.Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

b) okien i drzwi,

c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

f) pieców węglowych i akumulacyjnych z wymianą zużytych elementów,

g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,

i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

3. Poza naprawami, o których mowa w ust.2, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

4.Do obowiązków najemcy należy ponadto:

a) odmalowanie i uzupełnienie wykładzin ścian (np. boazerii, płytek, tapet) w wyniku prowadzonych remontów, usuwania awarii itp.,

b) wymiana na własny koszt (bez możliwości uzyskania od wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów) kuchni, trzonów kuchennych, przepływowych grzejników wody, podgrzewaczy wody, wanien, misek ustępowych wraz z lejkiem gumowym i sedesem, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, urządzeń spłukujących („dolnopłuk”, „górapłuk”) wraz z zaworem kątowym i wężykiem, zaworów spłuczko-wych, baterii stojących wraz z połączeniem elastycznym, wodomierzy.

§17.1 Remont pustostanu obejmuje jedynie podstawowy zakres prac niezbędnych do ponownego zasiedlenia lokalu przez nowego najemcę.

1. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy opróżnieniu lokalu.

§18.Tracą moc uchwały nr XXVII/322/05 z dnia 10 marca 2005 oraz XXXVII/491/06 z dnia 30 marca 2006 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§19.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Boguchwały, a nadzór Komisji Budżetu i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Inwentaryzacji, Mienia Gminy, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§20.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.