

Uchwała Nr VII/36/07
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 29 marca 2007 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142 poz.1591 zmiany: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984 Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806,Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441 Nr 175 poz.1457 Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128), art.4, art.7 ust.2 i art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§1. 1.Uchwała określa:

- zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
- kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80m²,
- warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- zasady postępowania z osobami używającymi lokale komunalne bez tytułu prawnego,
- kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1.ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2.uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3.mieście bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć miasto Kostrzyn nad Odrą,
- 4.członkach wspólnoty samorządowej- należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą z zamiarem stałego pobytu. Osoby te muszą okazać się w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta, w tym zameldowaniem na pobyt stały lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych miasta Kostrzyn nad Odrą,
- 5.mieszkaniowym zasobie Miasta- należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.
- 6.wynajmującym-należy przez to rozumieć Miasto Kostrzyn nad Odrą
- 7.miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 8.najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- 9.gospodarstwie domowym-należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,

10. Społeczna Komisja Mieszkaniowa – powoływana przez Radę Miasta w razie zaistnienia potrzeby opracowania projektów list mieszkaniowych, rozpatrywania złożonych wniosków, zarzutów i odwołań.

11. lista – należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta .

Rozdział 2

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoba nie będąca członkiem wspólnoty samorządowej może uzyskać prawo najmu lokalu jedynie w drodze zamiany albo w wyniku adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta po uzyskaniu zgody na przebudowę wydanej na podstawie odrębnych przepisów.

3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu innym osobom niż określone w ust. 1 o ile jest to usprawiedliwione zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 3

Przedmiotowy zakres najmu

§ 4. 1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, w tym:

- a) lokale komunalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale zamienne,
- c) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe
- d) lokale powstałe w wyniku adaptacji,
- e) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczone na mieszkania chronione.

Rozdział 4

Zasady wynajmowania lokali komunalnych na czas nieoznaczony

§ 5. 1. O przydział lokalu komunalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 2) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Kostrzyn nad Odrą;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoji) nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, lub
 - b) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;

4)posiadają dochody gwarantujące płatność czynszu. Wymóg gwarantujący płatność czynszu jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% w gospodarstwie jednoosobowym.

5)złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust.1 pkt.3) lit.a nie uwzględnia się osób trzecich, które zamieszkują w lokalu bez zgody właściciela.

3.Prawo do wynajmu lokalu komunalnego z preferencją punktową mają osoby opuszczające Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Kostrzynie nad Odrą oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu komunalnego i w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się złożą wniosek o przydział lokalu komunalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

§ 6. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Jednocześnie osoba ta zostaje skreślona z listy. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

Rozdział 5

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 7 1.O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;

2) są członkami wspólnoty samorządowej miasta Kostrzyn nad Odrą,

3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, lub

b)zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki, lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych;

4) dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

5) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust.1 pkt.3) lit.a nie uwzględnia się osób trzecich, które zamieszkują w lokalu bez zgody właściciela.

3.Prawo do wynajmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają osoby opuszczające Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca

zamieszkania w Kostrzynie nad Odrą oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego i w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się złożą wniosek o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

§ 8. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się również w wypadkach:

- przewidzianych w art.14 ust.1 ustawy,
- podczas trwania umowy najmu dochody gospodarstwa domowego najemcy ulegną zmniejszeniu do wysokości określonej w § 7 ust.1 pkt.4 uchwały,
- istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem do lokalu socjalnego a zajmowany dotychczas lokal znajduje się w wykazie lokali socjalnych ujętym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§9. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

- 1) realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Miasta następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.
- 2) realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż mieszkaniowy zasób Miasta następuje według kolejności złożenia wniosku przez wierzyciela. Burmistrz Miasta, w uzasadnionych przypadkach, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

§ 10. Na lokale socjalne przeznacza się wolne lub opróżnione lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych na budynki socjalne wskazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

§11. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony tj. na okres 2 lat.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejne 2 lata, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w § 7 ust.1pkt.4.

3. Zasada ta nie dotyczy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na które umowa najmu lokalu socjalnego zawarta została przed dniem wejścia w życie uchwały.

4. Najemcom lokali, o których mowa w ust.3, ubiegającym się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego przedkłada się propozycję wynajęcia lokalu socjalnego o innej lokalizacji w ramach zamiany lokali, o której mowa w rozdziale 14 uchwały. Nieprzyjęcie dwóch propozycji wynajęcia lokali socjalnych po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego stanowi podstawę wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

5. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 7 ust.1 pkt.4 uchwały.

6. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

7. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym) z dziećmi do lat 18, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału

lokalu socjalnego znajdą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej potwierdzonej wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Ośrodek Pomocy Społecznej, Burmistrz Miasta może na ich wniosek, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

8. Osoba umieszczona na liście do wynajmu lokalu socjalnego, w przypadku braku takiego lokalu może otrzymać wskazanie do lokalu za zapłatą czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy z wyłączeniem lokali o pełnym standardzie.

Rozdział 6

Najem pomieszczeń tymczasowych

§12. 1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art.1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. K.p.c. są wynajmowane na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego przez okres co najmniej 3 lat nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad współżycia społecznego dopuszcza się możliwość zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 13.1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w budynkach, które w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przeznaczone zostały do rozbioru;
- 3) zamieszkujących w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
- 4) zamieszkujących w pomieszczeniach nienadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny,

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§14.1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art.21 ust.4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust.1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 8

Mieszkania chronione

§15. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione będące formą pomocy społecznej przygotowującą

osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust.1, przekazywane będą do dyspozycji na czas nieoznaczony Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Kostrzynie nad Odrą.

3. Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt i świadczenia w mieszkaniach chronionych określone zostaną w odrębnej uchwale Rady Miasta.

Rozdział 9

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§16. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust.1 następuje po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę.

3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu komunalnego Miasta, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

6. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

7. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

8. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 3 lat od zawarcia umowy najmu, przy zachowaniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 10

Podnajem lokali mieszkalnych

§17.1. Burmistrz Miasta w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem przez najemcę całego lokalu lub jego części, bądź na oddanie przez niego lokalu lub jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim na łączny okres nie dłuższy niż 2 lata. Zapis ten dotyczy lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony.

2. Zgoda na podnajem lokalu w całości lub części na wniosek najemcy może być wydana w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- leczenia.

3. Burmistrz Miasta negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lokalu spowoduje, że na osobę przypadając będzie nie więcej niż 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej (pokoi).

4.Podnájęcie całego lokalu lub jego części przez najemcę, bądź oddanie przez niego lokalu lub jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim bez wymaganej zgody określonej w ust.1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali .

§18. 1.Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia z nimi przez Miasto umowy najmu lokalu. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2.Osoby, o których mowa w ust.1 do wniosku dołączają oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych oraz pozyskanie przez Urząd Miasta dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej.

3.W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

4.Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust.3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, chyba, że wnioskodawca powiadomi Burmistrza Miasta o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym jednak niż 30 dni od daty doręczenia wezwania o którym mowa w ust. 3.

5.Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego.

§19. 1.Na podstawie wniosków zarejestrowanych do końca danego roku kalendarzowego sporządzone są projekty list osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta.

2. Projekty list, o których mowa w ust.1, sporządzane są do dnia 31 marca następnego roku, odrębnie dla każdej grupy lokali, z uwzględnieniem kolejności sporządzonej w oparciu o ocenę punktową zgodną z załącznikami nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jak oddanie do użytku budynku z lokalami mieszkalnymi, w ciągu roku może nastąpić powtórna aktualizacja listy .

3.Projekty list osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust.1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta.

4.Projekty list sporządzane są na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków. Projekty zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu oraz liczbę przyznanych im punktów.

5.Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu list wnioskodawcy mogą składać w terminie do 14 dni od daty podania list do publicznej wiadomości.

6.Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w ciągu 21 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust.5

7.Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z 5 członków w tym 3 członków spośród radnych, 1 przedstawiciela Urzędu Miasta, 1 przedstawiciela Ośrodka Pomocy Społecznej w Kostrzynie nad Odrą.

8. Do zadań komisji należy:

a)uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego,

- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział oraz o przyspieszenie przydziału lokalu mieszkalnego,
- c) sporządzanie projektu list osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych,
- d) rozpatrzenie odwołań i uwag do projektu list,
- e) opiniowanie podań osób spoza listy starających się o przydział lokalu mieszkalnego,
- e) rozpatrywanie wniosków najemców dotyczących zamiany lokali mieszkalnych.

9. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych zastrzeżeń, skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Burmistrz Miasta.

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, skarg, wniosków i uwag wnioskodawców, tworzy się ostateczne listy osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust. 1, na dany rok, które zatwierdza Burmistrz Miasta.

11. Lista ostateczna obowiązuje do czasu wejścia w życie kolejnej, zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokali.

12. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia listy powiadamia się wnioskodawców o miejscu na listach mieszkaniowych.

§20. 1. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeb rodziny wnioskodawcy.

2. Realizacja list o których mowa w § 19 polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji najmu lokali.

3. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnej z dwóch różnych propozycji lokali skutkuje skreśleniem ich z listy.

4. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą polegającą na zweryfikowaniu danych zawartych we wniosku. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz Miasta może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

6. W przypadku umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie, tj. gdy na 1 osobę przypadać będzie ponad 5 m² pow. mieszkalnej. W pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku takiej samej ilości punktów decydować będzie data złożenia wniosku. W przypadku, gdy nie jest możliwe zastosowanie wskazanych wyżej kryteriów dopuszcza się realizację takich wniosków w inny sposób określony zgodnie z propozycją zaakceptowaną przez wszystkich wnioskodawców.

7. Burmistrz Miasta skreśla z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto.

Rozdział 12

Lokale powstałe w drodze adaptacji.

§21. Mieszkaniowy zasób Miasta można powiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Miasta.

§22. Adaptacja, o której mowa w § 21 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

§23. 1. Pierwszeństwo adaptowania lokali, o których mowa w § 21 posiadają osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do otrzymania pomocy mieszkaniowej.

2. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia do adaptacji dokonuje Burmistrz Miasta po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zmiana inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub rezygnacja z adaptacji związana ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych, wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Miasta oraz Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Wnioskodawca, który składa wniosek o adaptację powierzchni niemieszkalnej przeznaczonej na lokal mieszkalny, zobowiązany jest udokumentować posiadanie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia adaptacji.

§24. 1. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych zawierana jest z zarządcą mieszkaniowego zasobu Miasta umowa o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.

2. W umowie, o której mowa w ust. 1, powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji, sposób rozliczenia kosztów jego utrzymania a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

3. Wykonanie prac adaptacyjnych odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób z którymi zawarto umowę o udostępnienie pomieszczenia do adaptacji.

§25. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Burmistrz Miasta wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z inwestorem.

Rozdział 13

Kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu

§26. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§27. Warunki obniżania czynszu określone zostały w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

Rozdział 14

Warunki dokonywania zamiany lokali.

§28. 1. Zamiany lokali mieszkalnych realizowane są:

1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;

- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
 - 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.
2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz Miasta.
3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.
4. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal własnościowy lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

§29. 1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkujących w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§30 1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Burmistrza Miasta. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.
- 2) najemców lokali podlegających komercjalizacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu w przypadku, gdy przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust.1 pkt.1, jest spłata zadłużenia przez najemcę. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może odstąpić od tej zasady.

§31. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi).

Rozdział 15

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego.

§32. Poza przypadkami określonymi w art.691 Kodeksu cywilnego Burmistrz Miasta może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych o których mowa w § 5 ust.1 pkt.4 niniejszej uchwały zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:

- 1) nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą do chwili jego śmierci w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni,
- 2) pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych. Ponowne zawarcie umowy może nastąpić jedynie w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

Rozdział 16

Przepisy końcowe

§33. Traci moc uchwała Nr XLII/379/06 Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§34. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz

