

**UCHWAŁA NR II/5/2012
RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH**

z dnia 24 lutego 2012 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr V/14/02 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24.06.2002r w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art 4, 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 (Dz U z 2005r Nr 31 poz.266) oraz art 18 ust 2 pkt 15 art 40 ust 1, art 41 ust 1 i art 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jedn Dz U z 2001 Nr 142 poz.1591 z późn. zmianami) Rada Miejska uchwała co następuje :

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice , a w szczególności:

- 1) najmu lokali o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80 m² i lokali socjalnych , w tym kryteria ubiegania się o przydział lokalu, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przydziału lokalu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu ,
- 2) najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 3) warunki dokonywania zamiany lokali,
- 4) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Ilekroć w dalszej części jest mowa , bez bliższego określenia o :

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DzU z 2005r Nr 31 poz 266)
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - rozumie się przez to lokale stanowiące własność Gminy Starachowice albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy , z wyjątkiem lokali wybudowanych w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu tych podmiotów.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

- 1) wynajem na czas nieoznaczony
 - a) na zasadach określonych w Rozdziale II
 - b) na zasadach czynszu wolnego , określonego w Rozdziale III
- 2) wynajem – jako lokale socjalne – na czas oznaczony na zasadach określonych w Rozdziale II

2. Przez czynsz wolny w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się czynsz najmu lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej w wyniku przetargu , o którym mowa w § 12 ust 2.

**Rozdział 2.
Najem lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych.**

§ 3. 1. Przepisy niniejszego rozdziału określają zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80 m² oraz zasady wynajmowania lokali socjalnych.

2. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o lokalu bez bliższego określenia należy przez to rozumieć lokale , o których mowa w ust 1.

§ 4. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się lokale , które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne .

2. Wykaz lokali stanowi załącznik do uchwały.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj na okres 5 lat.

4. Umowa najmu może być przedłużona na okres następny jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy .

§ 5. 1. Lokale są przeznaczane na wynajem dla osób spełniających łącznie warunki określone w §6 i §7, zamieszkujących stale na terenie miasta Starachowice .

§ 6. 1. Wysokość dochodu miesięcznego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu nie może przekraczać w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu :

1) przeznaczonego na wynajem na czas nieoznaczony :

a) 200% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym

b) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym

2) socjalnego :

a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej w drodze komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP-Monitorze Polskim.

3. Przez dochód miesięczny należy rozumieć dochód przeliczony na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.06.2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz U z 2001 Nr 71 poz 734)

4. Przez gospodarstwo domowe rozumieć należy osobę samodzielnie gospodarującą bądź małżonków i inne osoby wspólnie stale zamieszkujące i gospodarujące .

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu powinny spełniać poza kryterium dochodowym określonym w §6 przynajmniej jeden z poniższych warunków:

1) mieć niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe , przez co rozumie się :

a) nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego lub

b) utratę zajmowanego lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej , pożaru lub katastrofy.

2) Pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych przez co rozumie się zamieszkiwanie w lokalu , w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej jak 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego albo w lokalu nie spełniającym minimum wymogów , jakie powinny spełniać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom spełniającym warunki określone w §6 i §7 , które jednocześnie

1) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej , pożaru , katastrofy

2) spełniają warunki określone w §17 i Prezydent Miasta postanowi w drodze postanowienia przydzielić lokal zgodnie z wnioskiem .

3) Utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości w płatności czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu i przed opuszczeniem lokalu spłaciły zaległość w całości oraz dają rejkomię należytego wywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy najmu w przyszłości (przywrócenie prawa najmu po wyroku sądowym o eksmisji)

4) uzyskały prawomocne orzeczenia sądowe o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego

5) opuściły placówkę opiekuńczą – wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności

6) są bezdomne – to znaczy nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy i nigdzie nie są zameldowane na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności dowodach osobistych

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania kierowanego do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, zwanej dalej Wydziałem.

2. Wniosek powinien określać w szczególności :

- a) dotychczasowe warunki zamieszkania
- b) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na 1 osobę ustaloną zgodnie z §6
- c) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą

3. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania Wydziału o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie na żądanie Wydziału może spowodować odmowę przydzielenia lokalu.

4. Gmina odmówi zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jeżeli po złożeniu wniosku o przydział lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca iż przestał on spełniać warunki do uzyskania przydziału lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

5. Przepisów ust 3 i 4 nie stosuje się do osób, które uzyskały prawomocne orzeczenia sądowe o których mowa w §10 ust 1 pkt c

§ 10. 1. Zawieranie umów najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie :

- a) prawomocnych list mieszkaniowych tworzonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przy udziale przedstawicieli Radnych Rady Miejskiej
- b) postanowień Prezydenta Miasta w przypadkach, o których mowa w §8 oraz w §17
- c) prawomocnych wyroków sądowych ustalających wstąpienie w stosunek najmu lokalu bądź orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 11. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa (przedstawiciele typowani przez organizacje społeczne i związki zawodowe) przy udziale przedstawicieli Radnych Rady Miejskiej sporządza listy mieszkaniowe osób, którym przysługiwać będzie prawo przydziału bądź zamiany lokalu mieszkalnego. Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta działa w oparciu o Regulamin Organizacji i Pracy Komisji działającej przy Prezydencie Miasta.

2. Projekt list przydziału i zamian mieszkań komunalnych, o których mowa w ust 1 po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej bądź w prasie lokalnej. Od projektu list mieszkaniowych przysługuje zainteresowanym prawo wniesienia odwołania do Prezydenta Miasta w terminie 30 dni od daty wywieszenia projektu listy. Po rozpatrzeniu odwołań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i przedstawicieli Radnych Rady Miejskiej i naniesieniu stosownych poprawek ustala się listę ostateczną do przydziału, którą zatwierdza Prezydent Miasta.

3. Umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych mogą dotyczyć wyłącznie osób umieszczonych na listach sporządzonych przez SKM przy udziale przedstawicieli Radnych Rady Miejskiej.

4. Komisja przy kwalifikowaniu osób mających pierwszeństwo wynajmu winna oprócz kryterium metrażowego i dochodowego brać pod uwagę :

- a) okres oczekiwania
- b) zagęszczenie w lokalu
- c) wspólne użytkowanie kuchni przez rodziny
- d) stan rodzinny
- e) brak urządzeń techniczno - sanitarnych
- f) występowanie niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rodzinie wnioskodawcy bądź osób uprawnionych do zajmowania lokalu.

5. Wnioski osób ubiegających się, które nie znalazły się na liście przydziału i zamian mieszkań w danym roku kalendarzowym są przedmiotem rozpatrzenia w latach następnych

6. Osoba umieszczona na liście ma prawo otrzymania dwóch propozycji przydziału lokalu .

7. Nieuzasadniona rezygnacja z otrzymanych propozycji powoduje skreślenie wnioskodawcy z wykazu. Skreślenie następuje również wtedy gdy wnioskodawca przestał spełniać przesłanki uprawniające go do uzyskania przydziału określone w niniejszej uchwale .

Rozdział 3.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy , których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² są oddawane w najem na zasadach czynszu wolnego w rozumieniu przepisu §2 ust.2

2. Najemcy lokali , o których mowa w ust 1 są wylaniani w trybie przetargu. Warunki i tryb przetargu określa każdorazowo Prezydent Miasta.

3. Prezydent Miasta może przekazać również do sprzedaży w drodze przetargu lokale 3 pokojowe o metrażu mniejszym niż 80 m² jeżeli nie ma na nie zapotrzebowania dla rodzin umieszczonych na listach, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarczej Rady Miejskiej.

Rozdział 4.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 13. 1. O zamianę mieszkania na inny lokal w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) najemcy zamieszkali w lokalach nadmiernie zagęszczonych , w których przypada poniżej 5 m² powierzchni pokoi na jedną osobę , a dochód na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w §6 ust 1 niniejszej uchwały.
- 2) najemcy lokali , którzy stawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni , odpowiadający potrzebom najemcy i jego rodziny.

2. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu kieruje do Wydziału pisemny wniosek. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych tj zamianę lokalu na wyższy standard i metraż wniosek podlega rozpatrzeniu w trybie określonym w §11, natomiast w przypadkach określonych w ust 1 pkt 2 wniosek rozpatrywany jest w miarę możliwości niezwłocznie .

§ 14. 1. Najemcy lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą gminy .

§ 15. 1. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli obydwu zasobów.

2. Kaucja uiszczona przez najemcę opuszczającego lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy podlega zwrotowi na zasadach określonych ustawą .

§ 16. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu lub spisania umowy z Prezydentem Miasta na spłatę zadłużenia w ratach .

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę lub w lokalu , w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 17. 1. W przypadku śmierci najemcy , jeżeli nie ma osób wstępujących w stosunek najmu lokalu na mocy obowiązujących przepisów ani innego współnajemcy tego lokalu , o przydział lokalu mogą ubiegać się rodzice najemcy , małoletnie dzieci , nad którymi sprawował on opiekę prawną w rozumieniu przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z zastrzeżeniem ust 4.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostałe po nim osoby: jego dzieci , dzieci współmałżonka , rodzice i rodzeństwo oraz inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych – mogą ubiegać się o przydział tego lokalu z zastrzeżeniem ust 3 i 4.

3. Osoby , o których mowa w ust 2 nie mogą ubiegać się o przydział lokalu w sytuacji gdy po opuszczeniu tego lokalu były najemca zamieszkał na podstawie tytułu prawnego na terenie miasta Starachowice w budynku lub lokalu o powierzchni użytkowej zapewniającej wszystkim pozostawionym osobom należyte warunki mieszkaniowe przez co rozumie się 5 m2 ogólnej powierzchni pokoi na 1 osobę ,

4. Osoby wymienione w ust 1 i 2 mogą ubiegać się o przydział lokalu o ile stale zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci bądź opuszczenia przez niego lokalu i jeżeli spełniają warunki do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego . Informacja o treści uchwały zostaje podana do wiadomości publicznej na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Starachowicach ,stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego .

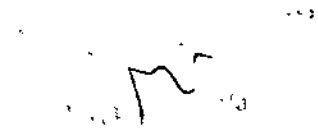
§ 20. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Starachowicach Nr V/14/02 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24.06.2002r w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Starachowicach


Zbigniew Rafalski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr II/5/2012
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 24 lutego 2012 r.

Wykaz budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne w mieszkaniowym zasobie miasta Starachowice
Budynki na os. Bugaj nr 7, 9, 11, 11a, 15, 16, 18, 19, 20, 20a, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 39, 40, 41
Budynki os. Robotnicza nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14
Budynki na osiedlu Widok nr 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14
ul. Hutnicza 8, 13, 15, 15a
ul. Hżecka 103a
ul. Kościelna 22, 52b
ul. Leśna ,13,27
ul. Lenartowska 2, 6
M .Piłsudskiego 5, 35, 94
Ostrowiecka 21a, 107, 104,
Rynek 12, 12a
Targowa 7, 11



Uzasadnienie

Zmiana treści dotychczasowej Uchwały Rady Miejskiej w Starachowicach Nr V/14/02 z dnia 24.06.2002r wynika z konieczności uwzględnienia zmian redakcyjnych wynikających z wejścia w życie art 43 ustawy z dnia 20.06.2002r o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta , zmianą art 11 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym.

W dotychczasowych przepisach cyt uchwały w przypadkach gdy mowa była o zadaniach i kompetencjach Zarządu Miasta dokonano odpowiednich zapisów przypisując te kompetencje z mocy ustawy Prezydentowi Miasta. Dokonane zmiany sprecyzowały również procedury związane z zawieraniem umów najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.

Naczelnik
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska
Marcin Gózdź