

UCHWAŁA Nr XLVIII/382/02
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 9 października 2002 r.

w sprawie: uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek

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 / Rada Miasta Szczecinka uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się: „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Rozdział II – Polityka przydziału mieszkań komunalnych uchwały Nr XXII/168/96 Rady Miejskiej w Szczecinku z dnia 27 września 1996 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr inż. Jerzy Musiał

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/382/02

Rady Miasta Szczecinek z dnia 9.10.2002 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek

§ 1

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek odzyskiwane do dyspozycji wynajmującego oraz nowo wybudowane są przeznaczone do wynajmowania.
2. Lokale mieszkalne będące w dyspozycji wynajmującego są wynajmowane w następujących formach (grupach):
 - a/ lokale socjalne,
 - b/ lokale na czas nieoznaczony,
 - c/ lokale wynajmowane na czas oznaczony.
3. Lokale socjalne wynajmowane są osobom:
 - a/ wobec których Sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu ze wskazaniem uprawnień do lokalu socjalnego.
 - b/ osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.
4. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które:
 - a/ nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - b/ zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
5. Przez osoby, które znajdują się w niedostatku rozumie się:
 - a/ osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
 - b/ rodziny, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną nie przekracza 75 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie

wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

6. Przez dochód miesięczny rozumie się wszystkie dochody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu socjalnym.
7. Dochód miesięczny ustala się przyjmując za podstawę średnią wysokość dochodów z okresu ostatnich 12-tu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 2

1. Lokale socjalne wynajmowane są na okres 12-tu miesięcy z możliwością przedłużenia kolejne 12 miesięcy o ile osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego spełnia kryteria określone w §1 pkt. 3.
2. Wynajmujący sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta oraz w oparciu o wyroki sądowe orzekające eksmisję osób z dotychczas zajmowanych lokali ze wskazaniem uprawnień do lokalu socjalnego.
3. Czas obowiązywania listy jest nieograniczony. Uaktualniana jest na bieżąco przez wynajmującego w oparciu o zasady określone w pkt. 2.
4. Zastrzega się możliwość przekwalifikowania umowy najmu lokalu socjalnego na umowę najmu na czas nieoznaczony na wniosek zainteresowanego. Decyzję o przekwalifikowaniu podejmuje Zarząd Miasta w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej i opinię wynajmującego.
5. Zajmowany przez najemcę lokal socjalny nie może być przedmiotem zamiany pomiędzy stronami, ani zamiany z urzędu.

§ 3

1. Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane są osobom bez względu na wysokość osiąganych dochodów :
 - 1/podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu budynku,
 - 2/przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji wynajmującego w zamian za lokal dostarczony przez tego wynajmującego o liczbie pokoi mniejszej co najmniej o jeden pokój,

3/zstępnym tj. dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych pod warunkiem ciągłego zamieszkiwania z najemcą tj. od momentu uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu do chwili opuszczenia go przez najemcę,

4/ wstępującym w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 KC.

5/ wychowankom Domów Dziecka pochodzącym z miasta Szczecinka,

6/ dotkniętym chorobą kalectwem lub inwalidztwem,

7/ znajdującym się w szczególnych przypadkach losowych,

8/ubiegającym się o mieszkanie o pow. powyżej 80 m².

2.Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt. 1/ – 4/ są zawierane w oparciu o decyzję wynajmującego.

3.Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt. 5/ - 7/ zawierane w oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Szczecinek. Dla tej grupy osób wynajmujący przeznacza po dwa lokale dla każdej z tych grup w ciągu roku kalendarzowego. O możliwości uzyskania takich lokali wynajmujący powiadamia w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta, ZGM TBS Sp. z o.o. ADM nr 1 i ADM nr 3. Wynajmujący sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, którą wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego. Lista, o której wyżej mowa dla swej ważności uwierzytelniona zostaje podpisami przedstawiciela wynajmującego oraz Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Szczecinek.

4.Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt. 8 zawierane są w oparciu o zasady określone w § 7 pod tyt. "Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 4

1.Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane są osobom ze względu na wysokość osiąganych dochodów ubiegającym się o mieszkanie do remontu oraz adaptację strychów, których warunki zamieszkiwania i sytuacja materialna kwalifikują do zawarcia umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu lub adaptacji strychu.

2.Przez osoby, o których mowa w pkt. 1 rozumie się osoby posiadające złożony w siedzibie wynajmującego przed dniem ogłoszenia listy mieszkań do remontu, listy strychów do adaptacji, wnioski o uzyskanie lokalu oraz zgłaszające swój akces na konkretnie wybrany lokal lub strych wykazany w ogłoszeniu.

3. Przez osoby, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do zawarcia umowy najmu rozumie się osoby :
- a/ które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego
 - b/ zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
4. Przez osoby, których sytuacja materialna kwalifikuje do zawarcia umowy najmu rozumie się osoby :
- a/ osoby samotne, których dochód miesięczny jest wyższy niż 100 % najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego.
 - b/ rodziny, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną jest wyższy niż 75% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego.
5. Do dochodu miesięcznego wlicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z wyłączeniem :
- a/ nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,
 - b/ ekwiwalentu za nie wykorzystany urlop wypoczynkowy, alimentów świadczonych na rzecz osób nie objętych wnioskiem o wskazanie lokalu,
 - c/ zasiłków poporodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych.
5. Dochód miesięczny ustala się przyjmując za podstawę średnią wysokość dochodów z okresu 12-tu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. Wynajmujący sporządza w miarę uzysku listę mieszkań do remontu o powierzchni nie przekraczającej 80 m² oraz listę strychów przeznaczonych do adaptacji, które wywiesza na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., ADM- 1, ADM-3.
2. Osoby ubiegające się o mieszkanie do remontu lub adaptację strychu dokonują zapisu na konkretnie wybrany przez siebie lokal lub strych oraz składają zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów.

3. Wyboru kandydata do zawarcia umowy na remont mieszkania lub adaptację strychu dokonuje Komisja Mieszkaniowa Rady Miasta Szczecinek, a zatwierdza wynajmujący w oparciu o kryteria określone w §4 pkt 1, datę złożenia wniosku oraz inne istotne okoliczności mające wpływ na wybór kandydata.
4. Listę osób wybranych (typowanych) do zawarcia umowy na remont lokalu lub adaptację strychu wynajmujący wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.
5. Listy, o której mowa w pkt. 4 dla swej ważności zostają uwierzytelnione podpisami wynajmującego i Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Szczecinek.
6. Wynajmujący zawiera z osobami ujętymi na listach, o których mowa w pkt. 4 umowę na remont lokalu lub adaptację strychu, która określa zakres prac do wykonania oraz ich termin.
7. W czasie trwania umowy na remont lokalu osoba, z którą została zawarta opłaca czynsz w pełnej wysokości.
8. W czasie adaptacji strychu osoba, z którą została zawarta umowa na adaptację nie opłaca czynszu.
9. Po wykonaniu remontu lub adaptacji strychu osoba, z którą została zawarta umowa na jego wykonanie zgłasza wynajmującemu zakończenie prac.
10. Wynajmujący po otrzymaniu protokołu odbioru prac określonych w umowach, o których mowa w pkt. 6, zawiera umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.
11. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w pkt. 10 daje podstawę zwolnienia najemcy lokalu, o którym mowa w pkt. 7 z opłat czynszu maksymalnie na okres 1 roku.
12. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w pkt 10 nie daje podstawy najemcy lokalu, o którym mowa w pkt. 8 zwolnienia z opłat czynszu, pozwala natomiast na rozliczenie poniesionych nakładów na adaptację przy wykupie lokalu mieszkalnego na podstawie przedłożonego wynajmującemu i zatwierdzonego przez niego kosztorysu powykonawczego.
13. Osoby, które nie wywiążą się z terminu określonego w umowie na remont lokalu tracą uprawnienia do zwolnienia z opłat, o których mowa w pkt. 11.
14. Zwolnienie z opłat czynszu, o których mowa w pkt. 11, stanowi jedyną rekompensatę za poniesione nakłady na remont mieszkania.

§ 6

Lokale na czas oznaczony wynajmowane są osobom:

- a/ które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej itp. a wynajmujący nie dysponuje docelowym lokalem zamiennym na dzień zdarzenia.
- b/ które są zobowiązane opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy wynajmowanego lokalu.

§ 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² :

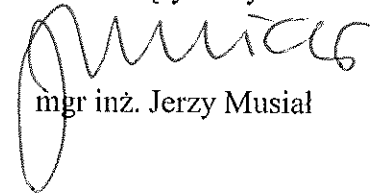
- a/ wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajmowane są osobom przystępującym do tzw. trybu komercyjnego,
- b/ wynajmujący podaje do publicznej wiadomości informację o możliwości uzyskania takiego mieszkania, które wywiesza na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, ZGM TBS Sp. z o.o., ADM – 1, ADM – 3,
- c/ osoby zainteresowane wynajęciem mieszkania w tym trybie składają swoje oferty w siedzibie wynajmującego w terminie określonym w ogłoszeniu,
- d/ w przypadku liczby ofert więcej niż jedna wynajmujący przeprowadza przetarg ograniczony wyłącznie do oferentów,
- e/ w przetargu mogą wziąć udział bez ograniczeń osoby fizyczne i prawne,
- f/ warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
 - 1/deklaracja wpłaty czynszu za okres 6 miesięcy w wysokości ustalonej przez Wynajmującego i podanej w ogłoszeniu.
 - 2/deklarację wykonania przez najemcę remontu w okresie 6-ciu miesięcy od dnia zawarcia umowy,
- g/ przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu, która obowiązywać będzie po upływie 6-ciu miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ceną wywoławczą jest równowartość 100 % stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu jaka obowiązywałaby dla danego lokalu mieszkalnego, wynajętego w trybie bezprzetargowym,
- h/ z osobą wygrywającą przetarg zawarta zostanie umowa na czas nieokreślony,
- i/ najemcy lokali mieszkalnych wynajętych w trybie systemu komercyjnego nie mogą skorzystać z prawa pierwokupu lokalu mieszkalnego przez okres dwóch lat od dnia zawarcia umowy,
- j/ poniesione nakłady przez najemcę na remont mieszkania nie podlegają zwrotowi.

§ 8

Wprowadza się zasadę aktualizacji wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek.

- a/ wynajmujący poda do publicznej wiadomości w sposób przyjęty zwyczajowo na terenie Gminy Miejskiej Szczecinek oraz w mediach lokalnych informację o konieczności uaktualnienia złożonych wniosków, oraz wyznaczy termin aktualizacji,
- b/ uaktualnienia wnioski będą stanowiły podstawę ustalenia listy osób oczekujących na lokal mieszkalny z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Szczecinek,
- c/ nieuaktualnione wnioski w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie spowodują utratę ważności wcześniej złożonego wniosku,
- d/ aktualizacji podlegają wszystkie złożone wnioski przed dniem 1.01.1998r,
- e/ aktualizacja wniosków będzie następowała co 4 lata.

Przewodniczący Rady Miasta



mgr inż. Jerzy Musiał