

UCHWAŁA Nr XIX/257/2008

RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 26 września 2008r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm: Dz.Un z 2002r. Nr 23, poz.220, nr 62, poz.558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz.1271, nr 214, poz. 1806; z 2003r. nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568; z 2004r. nr 102, poz. 1055, nr 116, poz. 1203, nr 167, poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17, poz. 128) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 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)

Rada Miasta Sopotu uchwała co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 t.j. z 2005r. z późn. zm.);
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3. wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Sopotu;
4. lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, wynajmowany na czas nieoznaczony;
5. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²;
6. lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
7. lokalu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w art.53 ust.1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (tekst jednolity z

2008r.Dz. U. Nr 115, poz. 728);

8. dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie dochody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe w całkowitym brzmieniu określonym w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
9. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
10. centrum życiowe - Gminę Miasta Sopotu uznaje się za centrum życiowe w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem łącznie następujących przesłanek:
 - a/ faktycznego zamieszkiwania na terenie gminy. Za udokumentowanie faktycznego zamieszkiwania uznaje się posiadanie na terenie gminy zameldowania na pobyt stały. Faktyczne zamieszkiwanie na terenie gminy można udowodnić również w inny sposób;
 - b/ posiadania stałego źródła dochodu na terenie gminy lub w okolicznych miejscowościach;
 - c/ w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym, pobierania przez nie nauki na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości;
 - d/ w przypadku objęcia danej rodziny kontraktem socjalnym lub indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności – realizowanie postanowień kontraktu lub programu;
11. osobach (gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku – należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a/ 75% najniższej emerytury ogłaszanej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b/ 50% najniższej emerytury ogłaszanej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Sopotu tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt.10 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu wchodzi następujące rodzaje lokali : mieszkalne zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Sopotu.

§ 4

Najem lokali wymienionych w § 3 ust. 2 następuje na rzecz osób posiadających centrum życiowe na terenie Gminy Miasta Sopotu.

§ 5

1. Powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych jako lokale mieszkalne i lokale zamienne nie powinna przekraczać:

35 m² - dla 1 osoby,
40 m² - dla 2 osób,
45 m² - dla 3 osób,
55 m² - dla 4 osób,
65 m² - dla 5 osób,
70 m² - dla 6 i dla więcej osób.

2. Postanowienia § 5 ust. 1 nie dotyczą najmu zawartego w wyniku zamiany lokalu z

zastrzeżeniem § 19 pkt. 2 uchwały.

§ 6

1. Na lokale socjalne przeznacza się wolne lokale o obniżonym standardzie.
2. Umowy najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony:
 - a/ na okres 2-ch lat – z osobami zakwalifikowanymi na podstawie niniejszej uchwały;
 - b/ na okres 1 roku – w wypadku, gdy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 7

Lokal socjalny może być położony w pobliższej miejscowości.

§ 8

W przypadku ustalenia warunków uzasadniających kontynuowanie najmu lokalu socjalnego umowa może być przedłużona.

§ 9

O zawarciu umowy najmu mogą także wystąpić osoby zajmujące dotychczas lokal socjalny, jeżeli po upływie terminu obowiązywania umowy o najem ich sytuacja materialna nie kwalifikuje do ponownego zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego, a w trakcie zamieszkiwania w tym lokalu nie zalegały z opłatami, utrzymywały lokal w należyłym stanie bądź podniosły jego standard.

§ 10

Lokale samodzielne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem lub wynajmowane w drodze przetargu publicznego ustnego, o ile ze względu na plan zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzedane, lub jeśli nie można dokonać ich podziału na dwa samodzielne mieszkania.

§ 11

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych określi odrębną uchwałą Rada Miasta.

§ 12

O zawarciu umowy najmu na lokal z zasobów Gminy nie mogą ubiegać się osoby, które posiadają lub posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

§ 13

1. Wynajmujący, na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.
2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust.1, przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej, po zaciągnięciu opinii właściwych Komisji Rady Miasta Sopotu.

3. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust.1.
4. Wylanianie osób, które używać mają mieszkań chronionych, następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, o których mowa w ust.1 w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału mieszkań chronionych.
5. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej nie uiszcza czynszu, lecz obowiązana jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z używaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu

§ 14

Lokale mieszkalne powinny być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom:

1. którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu zamiennego:
 - a) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - b) opuszczającym budynki przeznaczone do rozbioru ze względu na stan techniczny,
 - c) mieszkającym w lokalach uznanych za nienadające się na stały pobyt ludzi, jeżeli lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego,
 - d) zajmującym na podstawie tytułu prawnego lokale w domach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, jeżeli plany miasta przemawiają za opróżnieniem lokalu.
2. występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu samodzielnego na lokal mniejszy o co najmniej 1 pokój lub 25% powierzchni użytkowej .
3. posiadającym umowę użyczenia strychu do adaptacji po spełnieniu wszystkich wymogów określonych w wydanym pozwoleniu na budowę i dokonany odbiór techniczny.

§ 15

1. Lokale socjalne wynajmuje się wyłącznie osobom:
 - a) niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku;
 - b) wykwaterowywanym z lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, przyznającego prawo do takiego lokalu;
 - c) opuszczającym dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości - można przyznać lokal, jeżeli przed przyjęciem do domu dziecka posiadały stały pobyt w Sopocie;
 - d) bezdomnym – mającym ostatnie zameldowanie i centrum życiowe na terenie Sopotu;
 - e) o których mowa w § 25 niniejszej uchwały.
2. Osoba, której przysługuje lokal socjalny zostaje usunięta z listy osób oczekujących, w przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanych lokali.

Rozdział IV

Zamiany mieszkań

§ 16

1. Zamiany lokalu mieszkalnego mogą dokonać wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, jeśli lokal ten nie jest obciążony zaległościami należnych opłat wobec Gminy.
2. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Zamiany lokali realizowane są według wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali, a jego uczestnikami mogą być:
 - a) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - b) główni lokatorzy posiadający tytuł prawny do lokali spółdzielczych;
 - c) właściciele lokali mieszkalnych spółdzielczych własnościowych i hipotecznych.
4. Uczestnicy zamiany wymienieni w ust. 3 lit. b i c, przed dniem złożenia wniosku o zamianę winni legitymować się co najmniej trzyletnim okresem zameldowania na pobyt stały w zgłaszanym do zamiany lokalu.

§ 17

Zamiana powinna być uzasadniona względami rodzinnymi, zdrowotnym lub materialnymi, a okoliczności te muszą znaleźć potwierdzenie w odpowiednich dokumentach.

§ 18

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, jeżeli:

- 1/ w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może być sprzeczna z interesem społecznym;
- 2/ dokonanie zamiany mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym;
- 3/ powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie § 5 uchwały;
- 4/ zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętą zamianą w lokalu niesamodzielnym.

§ 19

- 1 / Wynajmujący może proponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.
- 2/ Osobom, które zajmują samodzielne lokale o powierzchni przekraczającej o 25% powierzchnię, o której mowa w § 5 uchwały, w odniesieniu do liczby zamieszkujących osób, a posiadających zadłużenie czynszowe, Wynajmujący może proponować zamianę na lokal mniejszy.

§ 20

Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na zamianę zmierzającą do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkujących w jednym lokalu, na dwa lub więcej lokali i zawarcie umowy najmu również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy – pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 21

Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez wnioskodawcę lub jego małżonka, tytułu prawnego do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany.

Rozdział V

Zasady postępowania w przypadku zwolnienia się części lokalu wspólnego oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego.

§ 22

1. W przypadku lokalu wspólnego, po zwolnieniu się części lokalu, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych lub byłaby niecelowa, Wynajmujący na wniosek najemcy nie posiadającego zadłużenia wobec gminy może:
 - a) zawrzeć umowę o najem całego lokalu za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej - jeżeli dotychczas zajmowana powierzchnia użytkowa nie przekracza powierzchni normatywnej określonej w § 5 uchwały i powiększonej o 50 %;
 - b) zaproponować inny lokal;
 - c) zawrzeć umowę na cały lokal – w tym zwolnioną część – za czynsz regulowany w zamian za przekazanie na rzecz gminy innego samodzielnego, w dobrym stanie technicznym lokalu, nadającego się do zasiedlenia o powierzchni użytkowej odpowiadającej łącznej powierzchni samodzielnych części zwolnionego lokalu.
2. W przypadku, gdy nie zachodzą okoliczności wyszczególnione w p-cie 1 § 25 wynajmującemu przysługuje prawo zawarcia umowy najmu z inną osobą."

§ 23

1. Najemca lokalu wspólnego zajmowanego przez więcej niż dwóch najemców, nie posiadający zadłużenia wobec gminy, w przypadku opróżnienia części lokalu ma prawo wystąpić o najem zwolnionej części.
1. Dopuszcza się możliwość odmowy w przypadku przekroczenia o 50 % powierzchni określonej w § 5 uchwały.

§ 24

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą przez co najmniej ostatnie 5 lat oraz mających w nim stałe zameldowanie, umowa o najem tego lokalu może być zawarta z dziećmi, osobami przysposobionymi, rodzicami i pełnoletnim rodzeństwem, jeżeli:
 - a/. osoby te i ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - b/ nie naruszały zasad współżycia społecznego;
 - c/ lokal nie jest obciążony zaległościami należnych opłat;
 - d/ powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w § 5 uchwały

o więcej niż 30%.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu wymienionego w pkt. 1 uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, pozostawienie osób bliskich w dotychczas zajmowanym lokalu i zawarcie umowy o najem jest możliwe tylko w sytuacji, gdy przekwaterowanie do nowego lokalu wszystkich osób spowodowałoby przegęszczenie poniżej 10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
3. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w myśl art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu.

Rozdział VI

Zasady ponownego zawierania umów najmu lokali komunalnych

§ 25

Prezydent Miasta Sopotu może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy pod warunkiem, że:

1. osoba ta uregulowała zaległe należności czynszowe oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami;
2. powierzchnia użytkowa lokalu samodzielnego zajmowanego bez tytułu prawnego nie przekracza powierzchni określonej w § 5 uchwały o więcej niż 15%;
3. średni miesięczny dochód z okresu 12 kolejnych miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku o zawarcie umowy najmu, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie jest mniejszy niż:
 - a/ 75% najniższej emerytury ogłaszanej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b/ 50% najniższej emerytury ogłaszanej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 26

Osobom, które nie spełniają warunków określonych w § 25 uchwały gmina zaproponuje inny lokal.

§ 27

Postanowień § 25 uchwały nie stosuje się do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opuszczenie lokalu.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe.

§ 28

W szczególnie uzasadnionych, wyjątkowych przypadkach Prezydent Miasta Sopotu może, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta, wyrazić zgodę na zawarcie umowy o najem lokalu z osobami nie spełniającymi warunków określonych w niniejszej uchwale.

§ 29

Traci moc Uchwała nr VI/88/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 marca 2003r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

U z a s a d n i e n i e

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego na przestrzeni 5 lat była wielokrotnie nowelizowana. Celem dostosowania obowiązującej uchwały Rady Miasta Sopotu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sopotu do ustawy, należało dokonać zmian w uchwale z uwzględnieniem nowych regulacji.

Dokonując obecnej zmiany Uchwały uznano za uzasadnione wprowadzenie definicji pojęć występujących w niej, celem wyjaśnienia ich znaczenia, czyli wprowadzono tzw. „słowniczek”.

Ustawa o pomocy społecznej obliguje Gminę do wprowadzenia nowej kategorii mieszkań, tzw. mieszkań chronionych, przekazywanych do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, z przeznaczeniem dla osób będących w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, m.in. celem przeciwdziałania przemocy w rodzinie, itp.

Osoby, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu z powodu zaległości w opłatach czynszowych nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. Obowiązująca uchwała nie przewidywała ponownego zawierania umów po spłacie zaległości czynszowych.

Celem uzyskania podstaw do przywrócenia tytułu prawnego do lokalu osobom, które spłaciły zaległości czynszowe, należało wprowadzić zapis regulujący tryb postępowania w tego rodzaju przypadkach.