

Uchwała Nr XXXIII/761/2001

Rady Miejskiej w Gliwicach
z 29 listopada 2001 roku.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Działając na podstawie:

- art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z dnia 10 lipca 2001 roku, póź. 733)
- art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996 r. Dz. U. Nr 13 póź. 74 z późniejszymi zmianami).

Rada Miejska w Gliwicach

na wniosek Zarządu Miasta

uchwała:

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem товариств будownицтва społecznego oraz lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.
2. Mieszkaniowy zasób gminy powiększany będzie w drodze nabywania budynków mieszkalnych, budowy, nadbudowy, oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na mieszkalne i zmniejszany w drodze rozbiórki lub sprzedaży.
3. Powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu na zasadach określonych w Załączniku Nr 1 do Uchwały.

§ 2

1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Wynajmującym jest gmina Gliwice w imieniu której działa Zarządca wyłoniony w drodze przetargu. Dotyczy to także wspólnot mieszkaniowych sprawujących zarząd budynkami stanowiącymi współwłasność gminy.
3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Wynajmującym, na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Zarząd Miasta Gliwice lub prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

§ 3

Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Zarząd Miasta wyodrębnia z zasobu mieszkaniowego lokale:

- a. przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liści rocznej o której mowa w § 14 Uchwał
- b. przeznaczone na lokale socjalne,
- c. przeznaczonych na lokale zamienne,
- d. przeznaczone do wynajęcia jako lokale zakwalifikowane do remontu,
- e. o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- f. przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

§ 4

Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swej sytuacji materialnej o wynajęcie:

1. lokali mieszkalnych na czas nieokreślony
2. lokali socjalnych

§ 5

1. Lokale mieszkalne będą oddawane najemcy w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Osobom, które wyraziły na to zgodę, można oddawać w najem lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzn. zakwalifikowane do remontu) w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie na własny koszt, zgodnie z zasadami stanowiącymi załącznik Nr 2 do Uchwały.

§ 6

Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

1. z osobami podlegającymi wykwaterowaniu z budynków, w których występuje zagrożenie budowlane stwierdzone opinią architektoniczno-budowlaną.
2. z osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu w drodze wyłączenia spod ogólnych zasad najmu oraz o zamianę lokalu z większego na mniejsze.
3. z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 14 pkt 1 Uchwały:
 - a. niepełnosprawnymi
 - b. mającymi trudną sytuację materialną określoną w § 10 pkt 2 Uchwały i złe warunki mieszkaniowe
 - c. pozostałymi według daty złożenia wniosku.

§ 7

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.
2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku osobom, pozostającym w niedostatku.
3. Lokale socjalne zajmowane przez osoby, których dochód po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy zostają wyłączone z lokali wydzielonych na lokale socjalne i wynajęte na zasadach określonych niniejszą Uchwałą.

§ 8

Za lokale socjalne uznaje się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym bez urządzeń sanitarnych w mieszkaniu, nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny a powierzchnia pokoi w takim lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5,0 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje następującym osobom:

1. które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku.
2. uprawnionym do otrzymywania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu.
3. które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w Gminie Gliwice, w związku z uzyskaniem pełnoletności.
4. które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych.
5. które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w Gliwicach, który został oddany do dyspozycji wynajmującego.

§ 10

1. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej (uzyskującej niskie dochody) uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Podstawę ustalenia sytuacji materialnej stanowią będą łącznie:
 - a. oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w oświadczeniu,
 - b. zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku

podatkowym przez członków gospodarstwa domowego.

§ 11

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu niezależnie od form własności lokalu.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za uprzednią zgodą wynajmującego. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić jedynie w przypadku istnienia zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu.

§ 12

W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z inwalidztwa, choroby i wyjątkowej sytuacji rodzinnej, osoby będące najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o najem lokalu odpowiadającego ich potrzebom w drodze wyłączenia lokalu spod ogólnie obowiązujących zasad najmu lokali mieszkalnych. Wyłączenie lokalu dokonuje Zarząd Miasta po uzyskaniu opinii Zespołu do spraw Mieszkaniowych i Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej w Gliwicach.

§ 13

Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany mieszkań z wynajmującym w przypadku , gdy:

1. oddadzą lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej co najmniej o 25 % od uzyskanej w wyniku zamiany,
2. oddadzą lokal o standardzie wyższym różniącym się od uzyskanego w wyniku zamiany co najmniej dwoma elementami wyposażenia technicznego mającymi wpływ na wysokość czynszu pod warunkiem, że powierzchnia lokalu oddawanego jest większa lub równa powierzchni lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.
3. Zamiany lokali między kontrahentami dokonywane są przez Zarządców budynków zgodnie z Umowami o zarząd.

§ 14

1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się na liście rocznej.
2. Powyższy warunek nie dotyczy osób wymienionych w § 16 Uchwały.
3. Listę dodatkową w ciągu roku sporządza się tylko w następujących przypadkach:
 - a. wykwaterowania z budynku podlegającego rozbiórce, w związku z inwestycją gminy.
 - b. konieczności opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia potwierdzoną decyzją organu nadzoru budowlanego.
 - c. konieczności wykwaterowania z budynków stanowiących własność gminnych jednostek organizacyjnych.
 - d. przeprowadzenia remontu należącego do obowiązku wynajmującego
4. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu przyjmowane są przez Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych do dnia 30 listopada w roku poprzedzającym sporządzenie listy.
5. Wnioski podlegają opiniowaniu przez Zespół do spraw Mieszkaniowych, o którym mowa w § 15 pkt 2-5.
6. Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych przy współudziale Zespołu do spraw Mieszkaniowych w terminie do 31 stycznia każdego roku sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania oraz pisemnie powiadamia osoby, które zostały umieszczone na projekcie listy.
7. Przy sporządzaniu listy brane są pod uwagę osoby, które uzyskały pozytywną opinię Zespołu do spraw Mieszkaniowych.
8. Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych powiadamia również osoby, które nie zostały umieszczone w projekcie listy informując jednocześnie o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
9. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych przy współudziale Zespołu do spraw Mieszkaniowych sporządza listę roczną w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
10. Sytuacja materialna i mieszkaniowa osób, które zostały umieszczone na liście będzie poddawana weryfikacji. Stwierdzenie podania nieprawdziwych danych oraz poprawy sytuacji materialnej lub mieszkaniowej spowoduje wykreślenie z listy zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania i odstąpienie od realizacji wniosku.
11. W celu realizacji listy Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych przedstawia pisemną ofertę zawarcia umowy najmu wraz z adresem lokalu mieszkalnego. W razie odmowy, przedstawia się drugą ofertę. Nie przyjęcie żadnej z dwóch w/w ofert, powoduje wykreślenie z listy osób.

§ 15

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół do spraw Mieszkaniowych.
3. Zespół do spraw Mieszkaniowych powołuje i odwołuje Zarząd Miasta.
4. W skład Zespołu wchodzi siedmiu radnych Rady Miejskiej wytypowanych przez Radę Miejską i dwóch pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach wytypowanych przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd Miasta należy w szczególności:
 - a. Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod kątem spełniania kryteriów dochodowych określonych w § 10 Uchwały oraz sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy.
 - b. Uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, w których zamieszkują osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu
 - c. Współdziałanie przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w § 14 pkt 1 Uchwały.

§ 16

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a. Zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane w szczególności:
 - przez poświadczenie zameldowania,
 - potwierdzenie Zarządcy budynku
 - poprzez inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym
 - b. Nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu,
 - c. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

lub

2. Osobom, które nie spełniają kryterium pkt 1 a, ale spełniają łącznie następujące warunki:
 - a. zamieszkiwały z najemcą nie krócej niż 2 lata,
 - b. nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu,
 - c. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - d. spełniają kryteria dochodowe określone w § 10 Uchwały.
3. Sytuacja mieszkaniowa i materialna osób wymienionych w pkt 2 podlega opinii Zespołu do spraw Mieszkaniowych i osoby te powinny zostać umieszczone na liście rocznej o której mowa w § 14 pkt 1 Uchwały.
4. Osoby nie kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu na podstawie pkt 1-3 a pozostające w lokalu będą pozywane do sądu o wydanie lokalu.

§ 17

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowaniem lokalu o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe i odsetki.

§ 18

Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, to wynajmujący może oddać w najem opróżnioną część lokalu najemcy, który posiada tytuł prawny do zajmowania pozostałej części lokalu (łączenie lokalu).

Lokale mieszkalne, które stanowiły całość z innym lokalem mieszkalnym mogą być oddane w najem najemcy tego innego lokalu, jeżeli nie znalazły chętnych do wynajęcia na podstawie § 5 Uchwały i w przypadku których zmiana przeznaczenia na lokal użytkowy byłaby niecelowa.

§ 19

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucji, o której mowa w ust. 1 nie pobiera się za lokale:
 - a. wynajmowane jako lokale socjalne,
 - b. wynajmowane jako lokale zamienne,
 - c. wynajmowane w wyniku zamiany dotychczas zajmowanych lokali,
 - d. wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali.

§ 20

4. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należące do mieszkaniowego zasobu gminy zwolnione przez dotychczasowych najemców kierowane będą do sprzedaży w drodze przetargu.
5. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² znajdujące się w budynkach pozostających w tymczasowym zarządzie oddawane będą w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu.
6. Wysokość czynszu ustalana będzie w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, przyjmując stawkę wyjściową czynszu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. W przypadku bezskuteczności pierwszego przetargu, zostanie ogłoszony drugi przetarg, przyjmując stawkę wyjściową czynszu w wysokości 2 % wartości odtworzeniowej. W przypadku bezskuteczności drugiego przetargu lokal zostanie skierowany do wynajęcia na zasadach określonych w załączniku Nr 2 do Uchwały.

§ 21

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, póź. 733) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Gliwice.

§ 23

Traci moc Uchwała Nr XIII/292/99 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 1999 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**(-) Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach
Zdzisław Goliszewski**

**Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach
Nr XXXIII/761/2001
z dnia 29 listopada 2001 r.
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy.**

Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu

1. Adresy mieszkań, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego i przeznaczone do wynajęcia jako zakwalifikowane do remontu zarządcy budynków wskazują Zarządowi Miasta Gliwice
2. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie gminy Gliwice
 - nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, które dobrowolnie chcą zamienić na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu.
3. Osoby ubiegające się o otrzymanie mieszkania zakwalifikowanego do remontu składają wniosek w Wydziale Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych poprzez Biuro Podawcze Urzędu Miejskiego w Gliwicach.
4. Wnioski złożone w Wydziale Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych otrzymują kolejny numer wynikający z rejestru wniosków założonego przez były Wydział Spraw Lokalowych i kontynuowanego przez były Zarząd Budynków Miejskich.
5. Wnioski o otrzymanie mieszkania do remontu złożone w byłym Wydziale Spraw Lokalowych oraz Zarządzie Budynków Miejskich zachowują swoją ważność oraz kolejne numery.
6. Wniosek może być uwzględniony wyłącznie na rzecz wnioskodawcy bez prawa cesji na członka rodziny lub osobę trzecią.
7. Mieszkania zakwalifikowane do remontu wskazywane będą w pierwszej kolejności osobom ujętym na rocznej liście uprawnionych do otrzymania mieszkania. Wskazanie mieszkania nastąpi tylko za zgodą uprawnionego.
8. Lista mieszkań zakwalifikowanych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości i wywieszana w okresach dwutygodniowych (zawsze w poniedziałek) w Urzędzie Miejskim w Gliwicach.
9. Osoby chętne do objęcia w najem mieszkania do remontu wskazują na piśmie w terminie 5 dni od daty wywieszenia listy adres jednego lub kilku z wybranych mieszkań.
10. Rozdziału mieszkań do remontu dokonuje Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych - Referat Mieszkaniowy biorąc pod uwagę datę złożenia wniosku. Listę tych osób zatwierdza naczelnik Wydziału.
11. O rozdziale mieszkań do remontu Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych powiadamia zainteresowane osoby w ten sposób, że w terminach, o których mowa w pkt 8 Załącznika, wywieszane będą wykazy, zawierające adres lokalu mieszkalnego wraz z numerami wniosków, które zostały uwzględnione.
12. Osoby, których wnioski zostały ujęte na wykazie powinny zgłosić się w Referacie Mieszkaniowym Wydziału Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych w celu wypowiedzenia się o przyjęciu mieszkania w terminie 5 dni od daty wywieszenia wykazu. Nie zgłoszenie się i nie potwierdzenie przyjęcia mieszkania uważane będzie za rezygnację.
13. Wskazanie do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego otrzymuje osoba, której wniosek posiada numer umieszczony w wykazie, o którym mowa w pkt 12, na pierwszym miejscu. W przypadku rezygnacji tej osoby z otrzymania mieszkania, wskazanie do przeprowadzenia remontu, otrzymuje osoba, której numer wniosku umieszczony został na kolejnym miejscu wykazu.
14. Trzykrotna rezygnacja z objęcia w najem wskazanego do remontu lokalu mieszkalnego spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie do remontu.
15. Wnioskodawca wykonuje remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z zakresem prac ustalonym przez Zarządcę budynku.
16. W przypadku nie zgłoszenia się żadnej osoby z wykazu w terminie, o którym mowa w pkt 12, mieszkanie zostanie zakwalifikowane do tzw. "odrzutów" i będzie wskazywane osobom chętnym do wyremontowania niezależnie od daty złożenia wniosku.
17. Podstawę do zawarcia umowy najmu stanowić będzie wykonanie ustalonych prac remontowych i przedłożenie przez Zarządcę budynku karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego.
18. Mieszkania z tzw. " odrzutów" które nie znalazły chętnych osób do ich wyremontowania, mogą być przekwalifikowane na lokale użytkowe na odrębnie ustalonych zasadach w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr XVII/3 87/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 roku w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji gminy Gliwice oraz zasad polityki

czynszowej za lokale użytkowe.