

**U C H W A Ł A** Nr IX/137/95

Rady Miejskiej w Gliwicach

z dnia 16 marca 1995 r.

w sprawie : zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105 poz.509) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz. 95 z późn. zmianami) Rada Miejska w Gliwicach na wniosek Doraźnej Komisji d/s opracowania założeń polityki mieszkaniowej i określenia wytycznych dotyczących wynajmowania lokali mieszkalnych do czasu uchwalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gliwice

**u c h w a ł a :**

& 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy z wyłączeniem lokali stanowiących przedmiot odrębnego prawa własności oraz lokale znajdujące się w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.
2. Zarząd mieszkaniowym zasobem sprawuje w imieniu gminy Zarząd Budynków Miejskich w Gliwicach.
3. Mieszkaniowy zasób gminy powiększany będzie w drodze nabywania budynków mieszkalnych, budowy, nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne i zmniejszany w drodze rozbiórki lub sprzedaży.
4. Zarząd Miasta określi w drodze uchwały warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne lub prawne na ich koszt.
5. Zarząd Budynków Miejskich jako wynajmujący wykonuje wszystkie czynności związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy, chyba że przepisy niniejszej uchwały lub ustawy stanowią inaczej.

& 2

1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osobom, których pobyt w mieście jest uzasadniony interesem gminy.
2. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali powinny być zawierane w pierwszej kolejności, tryb kwalifikacji tych osób oraz zakres kontroli społecznej określa załącznik do niniejszej uchwały.

& 3

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.
2. Zarząd Budynków Miejskich założy ewidencję lokali o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku osobom, których dochody nie pozwalają na najmowanie lokalu na zasadach ogólnych. Warunki najmu lokali socjalnych określa załącznik do niniejszej uchwały.
4. Z osobami, których dochód po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy - zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony przy zastosowaniu czynszu regulowanego (najem na zasadach ogólnych).
5. Stawki czynszu socjalnego oraz regulowanego ustala Rada Miejska w odrębnej uchwale.

& 4

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> zwolnione przez dotychczasowych najemców po dacie wejścia w życie niniejszej uchwały oddawane są w najem za zapłatą czynszu wolnego.
2. Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, przyjmując jako stawkę wyjściową wyliczony czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
3. W przypadku bezskuteczności przetargu Zarząd Miasta ma prawo ustalenia niższej stawki wyjściowej do kolejnego przetargu.
4. Wysokość czynszu wolnego może ulec podwyższeniu max do 3 % nowej wartości odtworzeniowej wraz ze wzrostem wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonego przez Wojewodę Katowickiego w trybie art. 25 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

& 5

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 zaległości płatniczych wobec wynajmującego.
3. Najemcy lokali mieszkalnych dokonujący zamiany zajmowanych lokali opłacają czynsz dotychczas obowiązujący w danym lokalu.

4. Osoby będące najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o zamianę mieszkań na mniejsze na warunkach określonych w & 6 załącznika do niniejszej uchwały.

& 6

1. W razie rozwiązania umowy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem dotychczas zajmowanym, wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu zastępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu zamieszkującym stale przez okres nie krótszy niż 2 lata jeżeli nie występują zaległości w opłatach związanych z najmem.
2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy osób, które w chwili rozwiązania umowy lub opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

& 7

Z osobami, które zamieszkiwały w lokalu bez tytułu prawnego według stanu na dzień 12 listopada 1994 roku zostaną z dniem wejścia w życie uchwały zawarte umowy najmu, jeżeli osoby te opłacały odszkodowanie w myśl przepisów Prawa lokalowego oraz jeżeli:

- stan prawny lokalu jest uregulowany
- nie ma zaległości płatniczych związanych z użytkowaniem lokalu w stosunku do wynajmującego
- lokal utrzymywany jest we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a osoby zainteresowane przestrzegają porządku domowego
- osoby zainteresowane nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

& 8

Z osobami, które dokonały samowolnego zajęcia lokalu przed dniem 12 października 1994 roku i zamieszkują w nim, zostaną z dniem wejścia w życie uchwały zawarte umowy jeśli spełniają warunki określone w & 7.

& 9

1. Wynajmujący zobowiązany jest do podejmowania działań zmierzających do odzyskania lokali mieszkalnych, w których najemcy faktycznie nie zamieszkują.
2. Za lokal nie zamieszkały przez najemcę uważa się lokal, w którym najemca bez uzasadnionej przyczyny nie zamieszkuje od 6 miesięcy.
3. Najemca ma prawo do wynajmowania więcej niż jednego lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że w lokalach tych obowiązuje czynsz wolny.

& 10

Regulamin porządku domowego ustalony zostanie w trybie uchwały Rady Miejskiej.

& 11

W sprawach nieregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105 poz. 509) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

& 12

Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Miasta Gliwice.

& 13

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz podlega publikacji w prasie lokalnej.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach

Tadeusz Grabowiecki

Załącznik do uchwały Rady  
Miejskiej nr IX/137/95  
z dnia 16 marca 1995 r.

**KRYTERIA wyboru osób, z którymi powinny być zawierane w pierwszej kolejności umowy najmu, umowy najmu lokali socjalnych oraz zakres kontroli społecznej.**

& 1

W celu zaspokojania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy - gmina wynajmuje na niżej określonych warunkach lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gliwice.

& 2

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

1. mieszkania socjalne
2. mieszkania z czynszem regulowanym
3. mieszkania z czynszem wolnym.

& 3

1. Umowy najmu na czas nieoznaczony na zajmowanie lokalu mieszkalnego zawierane są z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do innego mieszkania.
2. Umowy o których mowa w ust.1 zawierane są w pierwszej kolejności z osobami zakwalifikowanymi do przydziału lokali mieszkalnych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
3. W następnej kolejności umowy najmu zawierane są z :
  - 1) z osobami zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy ze względu na trudną sytuację materialną / 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,
  - 2) z osobami zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe / na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi /
  - 3) z osobami wykonującymi opiekę nad najemcą, które ostateczną decyzją administracyjną otrzymały zgodę na zawarcie umowy o opiekę przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Umowy najmu na dany lokal zawiera się z chwilą śmierci najemcy.

4. Przy ustaleniu kolejności osób z którymi mają być zawarte umowy o najem lokali mieszkalnych uwzględnia się kolejność składanych wniosków.

& 4

Wynajmujący na wniosek Zarządu miasta uwzględnia poza kolejnością wnioski osób :

1. Posiadających tytuł prawny do zamieszkiwania w :
  - budynkach podlegających rozbiórze w związku z inwestycją gminy
  - budynkach, w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub przeprowadzenia remontu.
2. Które podjęły się dokonania przebudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy na warunkach określonych uchwałą Zarządu Miasta o której mowa w & 1 ust.4 niniejszej uchwały,
3. Z osobami niezbędnymi dla miasta Gliwice z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami. Umowę najmu spisuje się na czas określony negocjując warunki.

& 5

Osobom, które wyraziły na to zgodę, można oddawać w najem lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia /tzn.zakwalifikowanych do remontu/ w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt, według zasad ustalonych przez Zarząd Miasta.

& 6

Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany mieszkań z wynajmującym pod warunkiem, że oddadzą lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej conajmniej o 25 % od uzyskanej w wyniku zamiany.

& 7

Za lokale socjalne uznaje się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym, nadające się do zamieszkania ze względu za wyposażenie i stan techniczny a powierzchnia pokoi w takim lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5,0 m<sup>2</sup>.

& 8

Uprawnionymi w pierwszej kolejności do zawierania umowy najmu na lokale socjalne są osoby :

1. Wymienione w art.28 pkt 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku /art.36 ustawy jak wyżej/ , które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego /,

2. które opuściły dom dziecka w gminie Gliwice w związku z uzyskaniem pełnoletności,
3. które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych na terenie gminy Gliwice,
4. Które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, który przeszedł do dyspozycji wynajmującego

& 9

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.

& 10

1. Podstawę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się na liście . Osób wymienionych w & 3 na liście rocznej , a osób wymienionych w & 4 na liście dodatkowej.
2. Listy roczne osób uprawnionych sporządzane są przez wynajmującego i zatwierdzone przez Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
3. Projekty list rocznych sporządza wynajmujący i podaje do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie do dnia 31 stycznia każdego roku na okres jednego miesiąca w siedzibie Zarządu Budynków Miejskich.
4. Projekty list rocznych winny zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
5. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu przyjmowane są przez wynajmującego do dnia 30 listopada w roku poprzedzającym sporządzenie listy.
6. Do czasu sporządzenia list na 1995r. wynajmujący zawiera umowy najmu uprawniające do zajmowania zwalnających się z ruchu ludności mieszkań z osobami ujętymi w sporządzonych przez Wydział Spraw Lokalowych listach przydziału mieszkań na 1994r.

& 11

1. W 1995 r. wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokali mieszkalnych przyjmowane będą przez wynajmującego w terminie do dnia 30 kwietnia.
2. Projekt listy rocznej osób uprawnionych do otrzymania mieszkań w 1995 r. sporządzi wynajmujący przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej w terminie do dnia 31 maja i poda do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres jednego miesiąca w siedzibie Zarządu Miasta i Zarządu Budynków Miejskich.

3. W terminie do 30 czerwca wynajmujący w oparciu o wymieniony w ust.2 projekt sporządza listę osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych w 1995r.

& 12

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikacji osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego powinny być zawarte w pierwszej kolejności.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Społeczna Komisja Mieszkania.  
Społeczną Komisję Mieszkania powołuje Rada Miejska .
3. Do zadań Komisji działającej w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy należy w szczególności :
  - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
  - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
  - 3) współudział przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w & 9.

