

U C H W A Ł A Nr XIII/292/99
Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 2 grudnia 1999r.

w sprawie: zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 5 ust. 3 oraz art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 1998r. Dz. U. Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996 r. Dz. U. Nr 13/ poz. 74 z póź. zmianami).

Rada Miejska na wniosek Zarządu Miasta.

u c h w a ł a :

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.
2. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. i Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
3. 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.
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 I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. i Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. wykonują czynności związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie umów o sprawowanie zarządu zawartych z Zarządem Miasta.
6. Podmioty sprawujące zarząd mieszkaniowym zasobem gminy zobowiązane są do podejmowania działań zmierzających do odzyskania lokali mieszkalnych w których najemcy faktycznie nie zamieszkują.
7. Za lokal nie zamieszkały przez najemcę uważa się lokal, w którym najemca bez uzasadnionej przyczyny nie zamieszkuje od 6 miesięcy.

§ 2

Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osobom, których pobyt w mieście uzasadniony jest interesem gminy.

§ 3

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

1. lokale socjalne
2. lokale mieszkalne z czynszem regulowanym
3. lokale mieszkalne z czynszem wolnym

§ 4

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, według zasad ustalonych przez Zarząd Miasta.

§ 5

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:

1. 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.
Zawarcie umowy najmu uzależnia się od spełnienia wymogu, o którym mowa wyżej, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę jej zawarcia.

Podstawę ustalenia dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego stanowić będzie:

- 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,
 - zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez członków gospodarstwa domowego.
2. zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe: na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

3. podlegającymi przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny lub inwestycje gminy.

§ 6

Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

1. z osobami podlegającymi wykwaterowaniu z budynków, w których występuje zagrożenie budowlane.
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 § 21
 - a. niepełnosprawnymi
 - b. mającymi złe warunki mieszkaniowe w rozumieniu § 5, pkt. 2 i trudną sytuację materialną w rozumieniu § 5 pkt. 1
 - c. pozostałymi według daty złożenia wniosku.

§ 7

Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami niezbędnymi dla miasta Gliwice z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

Umowę najmu zawiera się na czas określony negocjując warunki.

§ 8

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, których dochody nie pozwalają na najmowanie lokalu na zasadach ogólnych.
3. 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).
4. Stawki czynszu socjalnego oraz regulowanego ustala Rada Miejska w odrębnej uchwale.

§ 9

Za lokale socjalne uznaje się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym, 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.

§ 10

Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali socjalnych:

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

§ 11

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.

Podstawę ustalenia dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego stanowią będą dokumenty, o których mowa w § 5 pkt 1 uchwały.

§ 12

1. Zwolnione lokale powyżej 80 m² kierowane będą 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 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonego przez Wojewodę Śląskiego w trybie art. 25 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
5. Najemca ma prawo do najmu więcej niż jednego lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że w lokalach tych obowiązuje czynsz wolny.

§ 13

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.

§ 14

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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej i Komisji Gospodarki Komunalnej.

§ 15

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.

§ 16

1. W razie rozwiązania umowy najmu 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 czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu.
2. Postanowienie ust.1 nie dotyczy osób, które w chwili rozwiązania umowy lub opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytułu prawny do zajmowania innego lokalu.

§ 17

Z osobami, które zamieszkiwały w lokalu według stanu na dzień 12 listopada 1994r. zostaną z dniem wejścia w życie uchwały zawarte umowy najmu, jeżeli osoby te opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz jeżeli:

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

§ 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 w przeszłości stanowiły całość z innym lokalem mieszkalnym mogą być oddane w najem najemcy tego innego lokalu, jeżeli nie znalazły chętnych do zasiedlenia lub remontu i w przypadku których zmiana przeznaczenia na lokal użytkowy byłaby niecelowa.

§ 19

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano z przyczyn o których mowa w art.32, ust. 1 pkt. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe i odsetki.

§ 20

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję ustala wynajmujący w wysokości określonej w art. 6a ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
3. Kaucji, o której mowa w ust. 1 nie pobiera się za lokale :
 - wynajmowane jako lokale socjalne
 - wynajmowane jako lokale zamienne
 - wynajmowane w wyniku zamiany dotychczas zajmowanych lokali
 - wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali.

§ 21

1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się na liście rocznej.
Listę dodatkową w ciągu roku sporządza się tylko w następujących przypadkach:
 - wykwaterowania z budynku podlegającego rozbiórce, w związku z inwestycją gminy.
 - konieczności opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
 - konieczności wykwaterowania z budynków stanowiących własność gminnych jednostek organizacyjnych.
 - przeprowadzenia remontu należącego do obowiązku wynajmującego
 - wynajęcia mieszkań dla osób wymienionych w § 7.
2. Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych przy współdziałaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej w terminie do 31 stycznia każdego roku sporządza projekty rocznych list oraz pisemnie powiadamia osoby, które zostały umieszczone na projekcie listy.
3. Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych powiadamia również osoby, które nie zostały umieszczone w projekcie list informując jednocześnie o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
4. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń Wydział Przedsięwzięć Gospodarczych i Usług Komunalnych przy współdziałaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza listę roczną w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
5. 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.

§ 22

Wynajmujący uprawniony jest do wskazywania na wniosek Komornika Sądu Rejonowego mieszkań o obniżonym standardzie z czynszem socjalnym w celu zawarcie umowy najmu z osobami, które w wyniku wyroku zobowiązane są do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 23

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 Mieszkaniowa.
Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w terminie do 30 września każdego roku.

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) współdziałanie przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w § 21.

§ 24

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 1998 r. Dz. U. Nr 120, poz. 787) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Miasta Gliwice.

§ 26

Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr IX/137/95 z dnia 16 marca 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Gliwicach nr XV/218/95 z dnia 28 września 1995r. oraz XLII/629/98 z dnia 22 stycznia 1998 r.

§ 27

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach**


Zdzisław GOLISZEWSKI