

**UCHWAŁA NR PR.0007.86.2014
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 poz.150)

**na wniosek Prezydenta Miasta
Rada Miasta Ruda Śląska
uchwała:**

§ 1. 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska

2. O przyznawaniu lokali mieszkalnych decyduje Prezydent Miasta kierując się zasadami niniejszej uchwały.

§ 2. Osobie ubiegającej się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 3. Prawa i obowiązki Gminy Miasta Ruda Śląska określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykonuje zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska .

§ 4. 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej (mieszkańcom Gminy Miasta Ruda Śląska), nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości mieszkalnej.

2. Przez mieszkańca Gminy Miasta Ruda Śląska rozumie się osoby trwale związane z Rudą Śląską przez zamieszkiwanie lub pracę zawodową przez okres minimum ostatnich 5 lat.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi potrzebami lub interesem Gminy Miasta Ruda Śląska albo szczególnymi względami społecznymi, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane innym osobom niż określone w ust. 2.

4. Wolne lokale mieszkalne kwalifikuje się jako mieszkania do remontu, lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, ze względu na ich stan techniczny oraz wyposażenie.

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynkach poddanych termomodernizacji, w rozumieniu określonym w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ruda Śląska, przyjętym odrębną uchwałą oraz wybudowanych lub zasiedlanych przez Gminę Miasto Ruda Śląska po raz pierwszy po 2000 roku, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.

2. Kaucja wpłacana jest najpóźniej do dnia spisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. W uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym szczególne względy społeczne, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji mieszkaniowej na nie więcej niż 48 miesięcznych rat, przy czym wpłata pierwszej raty powinna nastąpić przed spisaniem umowy najmu.

4. Szczegółowe zasady rozłożenia na raty kaucji mieszkaniowej określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

5. W uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w przypadkach osób opuszczających rodzinne domy dziecka, domy pomocy społecznej, rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo - wychowawcze, noclegownie oraz mieszkania chronione, Prezydent Miasta może odstąpić od naliczania kaucji mieszkaniowej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 6. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Prezydent Miasta może oddać w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu najmu.

2. Regulamin przetargu na wysokość stawki czynszu najmu Prezydent Miasta określa w drodze zarządzenia.

3. W uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1 w trybie bezprzetargowym.

§ 7. Prezydent Miasta może przekazać lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudzie Śląskiej, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej.

§ 8. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal wynosi co najmniej 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Prezydent Miasta może udzielić obniżki stawki czynszu w wysokości:

- a) 20% najemcy spełniającemu kryteria dochodowe określone w § 13 ust. 3 niniejszej Uchwały
- b) 30% najemcy spełniającemu kryteria dochodowe określone w § 11 ust. 2 niniejszej Uchwały.

§ 9. 1. 1. Dochodem, w rozumieniu niniejszej uchwały, jest dochód brutto.

2. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego.

§ 10. 1. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia określa budynki z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może, na czas określony, zakwalifikować do mieszkań socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych lokal nie znajdujący się w budynku, przeznaczonym na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 11. 1. Lokale socjalne są wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, którym uprawnienie do takiego lokalu zostało przyznane na mocy wyroku sądowego.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu, nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym - 140% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym - 90% najniższej emerytury.

3. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które spełniają warunki określone w ust. 2 oraz:

- a) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa itp.) lub sytuacji rodzinnej,

- b) opuściły rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości oraz dom pomocy społecznej,
- c) pozostają bezdomne,
- d) przebywają w mieszkaniach chronionych.

§ 12. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie przekraczający pięciu lat.

2. Prezydent Miasta może na wniosek przekwalifikować lokal mieszkalny na lokal socjalny, z jednoczesnym pozostawieniem dotychczasowego lokatora w mieszkaniu.

3. W uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może z urzędu przekwalifikować lokal mieszkalny na lokal socjalny, z jednoczesnym pozostawieniem dotychczasowego lokatora w mieszkaniu.

4. Szczegółowe zasady dotyczące przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne Prezydent Miasta określa w drodze zarządzenia.

§ 13. 1. Umowę, o której mowa w § 12, przedłuża się na następny okres, jeżeli wnioskodawca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

2. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat mieszkaniowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku zawarcia ugody w sprawie zapłaty zaległości lub uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudzie Śląskiej.

3. Jeżeli dochód osoby ubiegającej się o przedłużenie umowy najmu nie przekroczy wartości ustalonej w § 11 ust. 2 niniejszej uchwały o więcej niż 40% na osobę umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres nie przekraczający 5 lat.

§ 14. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego jest zawierana na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na następny okres.

§ 15. 1. Za osoby spełniające warunki do zakwalifikowania na listę osób oczekujących oraz do przyznania mieszkania do remontu rozumie się osoby:

- 1) pełnoletnie,
- 2) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości mieszkalnej (dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania), za wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3) których średni miesięczny dochód na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przyznania mieszkania nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 350% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym –300% najniższej emerytury.
- 2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
- 3. Zawarcie umowy najmu może być poprzedzone zawarciem odrębnej umowy dotyczącej wykonania remontu lokalu na własny koszt, gdy stan techniczny lokalu tego wymaga.
- 4. Kryteria określone w ust. 1 i 2 mają także zastosowanie do umów podnajmu lokali mieszkalnych.

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska przydzielane są na wniosek, na ustalonych drukach.

2. Osoby, których wnioski zakwalifikowane są do pozytywnego załatwienia umieszcza się na liście osób oczekujących na przyznanie lokalu do remontu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska.

3. Realizacja listy osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu następuje zgodnie z kolejnością złożenia wniosku zakwalifikowanego do pozytywnego załatwienia.

4. Prezydent Miasta proponuje lokal osobom oczekującym na przyznanie lokalu do remontu, poprzez ogłoszenie podawane do publicznej wiadomości, a w szczególnych przypadkach poprzez złożenie propozycji osobie oczekującej na przydział mieszkania na podstawie § 21 i § 22 niniejszej Uchwały. Propozycja lokalu mieszkalnego ma uwzględniać preferencje osób oczekujących.

5. Szczegółową procedurę przyznawania lokali mieszkalnych Prezydent Miasta określa w drodze zarządzenia.

§ 17. 1. Osoby na liście oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu mają obowiązek najpóźniej po upływie roku od złożenia wniosku i w każdym następnym roku dokonywać aktualizacji wniosku poprzez przedłożenie zaświadczeń o dochodach z sześciu ostatnich miesięcy oraz zawiadamiać o zmianie miejsca zamieszkania oraz o zmianie sytuacji osobistej i rodzinnej.

2. W przypadku braku aktualizacji wniosku wynikającego z niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1, Prezydent Miasta wykreśla osobę z listy oczekujących na mieszkanie do remontu.

3. Osoby umieszczone na liście są z niej wykreślone, jeżeli w wyniku aktualizacji listy okaże się, że przestały spełniać kryteria, na podstawie których zostały zakwalifikowane na listę.

§ 18. 1. Osoby, które trzykrotnie zrezygnują z przyjęcia propozycji lokalu mieszkalnego, zostaną skreślone z listy osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobów Gminy Miasta Ruda Śląska. Powyższy przepis stosuje się także do zamian lokali mieszkalnych w rozumieniu § 24 niniejszej uchwały.

2. Osoby, które w czasie oczekiwania na przyznanie mieszkania nabyły własność nieruchomości lub własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, a przedmiot nabytego prawa spełniał warunki do zamieszkania zostają skreślone z listy także w przypadku, gdy zbyły przysługujące im prawo odpłatnie lub nieodpłatnie przed kolejną aktualizacją wniosku lub przyznaniem mieszkania.

3. Prezydent Miasta może skreślić osobę, która nie wywiąże się z zawartej umowy o wykonanie remontu przyznanego lokalu mieszkalnego, z listy osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu.

4. Osoby, które uzyskały zgodę Prezydenta Miasta na przydział lokalu mieszkalnego poza kolejnością, otrzymują jedną propozycję lokalu mieszkalnego, a w przypadku odmowy jej przyjęcia, realizacja wniosku następuje zgodnie z § 16 ust. 3.

§ 19. W przypadku wykreślenia osoby z listy oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu na podstawie § 17 ust. 2 oraz § 18 ust. 3, w uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może przywrócić osobę na listę osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu.

§ 20. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Ruda Śląska, realizowana jest poprzez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1:

- 1) opiniuje wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego poza ustaloną na liście kolejnością,
- 2) opiniuje inne sprawy związane z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi, które mogą być skierowane na Komisję przez Prezydenta Miasta,
- 3) kontroluje realizację list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego i socjalnego z zasobów Gminy Miasta Ruda Śląska.

3. Komisję powołuje, uzupełnia skład i odwołuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

4. Prezydent Miasta określa w drodze zarządzenia regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 21. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta może przyznać lokal poza kolejnością ustaloną na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji, Prezydent Miasta może przyznać mieszkanie osobom nie spełniającym kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

§ 22. Prezydent Miasta może w pierwszej kolejności zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami:

- 1) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego na mocy przepisów ustawowych,
- 2) zamieszkującymi w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe, o ile nie posiadają zaległości w opłatach mieszkaniowych,
- 3) których dochód nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, o ile nie posiadają zaległości w opłatach mieszkaniowych,

- 4) utracili swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego, takiego jak pożar, klęska żywiołowa, itp.
- 5) opuszczającymi rodzinne domy dziecka, domy pomocy społecznej, rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo – wychowawcze oraz mieszkania chronione, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 6) za którymi przemawiają inne ważne względy społeczne.

§ 23. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Ruda Śląska, nawet w przypadku spełnienia kryteriów przewidzianych w niniejszej uchwale, winni w pierwszej kolejności starać się o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze dobrowolnej zamiany.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Ruda Śląska, mogą dokonywać zamiany lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, niezależnie od formy własności zasobów mieszkaniowych, w których znajduje się lokal, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub interesem Gminy Miasta Ruda Śląska, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

4. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 i 3 wymaga zgody na jej dokonanie właścicieli tych lokali.

5. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcą posiadającym umowę na czas oznaczony a najemcą posiadającym umowę na czas nieoznaczony, warunkiem dokonania zamiany jest spełnienie przez obu najemców kryteriów określonych w niniejszej uchwale, uprawniających do zamieszkiwania w danej kategorii mieszkań.

§ 24. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Miasto Ruda Śląska lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę lub osobę zamieszkujejącą bez tytułu prawnego, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne, interes Gminy Miasta Ruda Śląska lub gdy o zamianę ubiega się osoba będąca najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska, w którym na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, liczonej jako powierzchnia łączna pokoi.

2. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy łącznie spełnione są poniższe warunki:

- a) Gmina Miasto Ruda Śląska posiada warunki do jej realizacji,
- b) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o zamianę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza wartości określonych w § 15 ust. 1 pkt c,
- c) warunkiem wyrażenia zgody na zamianę osobom, które w jej wyniku otrzymają lokal mieszkalny z zasobów Gminy Miasta Ruda Śląska o większym metrażu lub droższy w utrzymaniu niż dotychczas zajmowany jest udokumentowanie dochodów umożliwiających utrzymanie otrzymanego mieszkania oraz brak zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie; w przypadku lokali socjalnych wystarczającym warunkiem jest zawarcie ugody na ratalną spłatę zaległości.

§ 25. Prezydent Miasta może przyznać dostarczony lokal zamienny, o którym mowa w art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 26. 1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przyłączenie do mieszkania wnioskodawcy przyległej izby, która nie spełnia wymogu samodzielności, zgodnie z ustawą o własności lokali.

2. Prezydent Miasta może w szczególności wyrazić zgodę na przyłączenie lokalu mieszkalnego, posiadającego wspólny przedpokój z lokalem wnioskodawcy lub stanowiącego pierwotnie integralną całość z tym lokalem, a ich rozdział nastąpił na mocy decyzji z lat ubiegłych albo części powierzchni wspólnych.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na przyłączenia, o których mowa w ust. 1 i 2, jest brak przesłanek uprawniających wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu, określonych w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 27. 1. W razie wyprowadzenia się najemcy Prezydent Miasta może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wstępnymi i zstępnymi najemcy i jego pełnoletnim rodzeństwem jeżeli poniższe warunki są spełnione łącznie:

- a) czynsz z tytułu najmu oraz inne opłaty za używanie lokalu regulowane są na bieżąco,
- b) nie zachodzą inne przesłanki określone w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uprawniające do wypowiedzenia umowy najmu,
- c) postępowanie wyjaśniające jednoznacznie wykaże, iż stale zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata do chwili jego wyprowadzenia się.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni lub zstępni, którzy nie wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz pełnoletnie rodzeństwo, Prezydent Miasta może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu na zasadach określonych w ust. 1.

3. Zasady określonej w ust. 1 i 2 nie stosuje się do osób, które w chwili wyprowadzenia się lub śmierci najemcy posiadały tytuł prawny do innego mieszkania w tej samej lub pobliskiej miejscowości (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

§ 28. 1. Pomimo spełnienia przesłanek określonych w § 27, jeżeli przedmiotem najmu ma być lokal o powierzchni powyżej 80m², Prezydent Miasta może odmówić zawarcia umowy najmu.

2. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w związku z ograniczeniem wynikającym z ust. 1, a które spełniają pozostałe kryteria przydziału mieszkań określone w niniejszej uchwale, mogą na ich wniosek, zostać umieszczone na liście oczekujących na mieszkanie do remontu z zasobów Gminy Miasta Ruda Śląska.

§ 29. 1. W przypadku uregulowania całości zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, Prezydent Miasta może w uzasadnionych przypadkach, z urzędu lub na wniosek, ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z osobą, która utraciła do niego tytuł prawny i nadal w nim zamieszkuje.

2. Przy rozpatrywaniu spraw określonych w ust. 1 nie stosuje się zapisów niniejszej uchwały określających zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska.

§ 30. Przez okres 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej Uchwały, do wniosków zakwalifikowanych na listę oczekujących na lokal mieszkalny do remontu przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, stosuje się przepisy § 15 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 § 17 oraz § 24 ust. 6 Uchwały nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 888/XLVIII/2009 Rady Miasta w Rudzie Śląskiej z dnia 31.08.2009r.

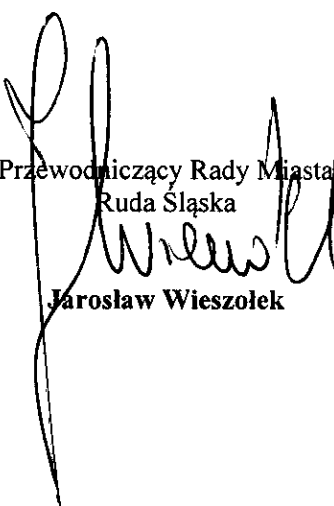
§ 31. Osoby zakwalifikowane na listę oczekujących na lokal mieszkalny do remontu przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, są zobowiązane do dokonania aktualizacji wniosku, o której mowa w § 17 ust. 1, w terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej Uchwały.

§ 32. Najpóźniej do miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej Uchwały nastąpi połączenie list osób oczekujących na przyznanie mieszkania do remontu bieżącego i kapitalnego, określonych w § 14 i § 15 Uchwały nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 888/XLVIII/2009 Rady Miasta w Rudzie Śląskiej z dnia 31.08.2009r. w jedną listę, o której mowa w § 15 niniejszej uchwały, według kryterium daty złożenia wniosku.

§ 33. Uchyła się Uchwałą nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 888/XLVIII/2009 Rady Miasta w Rudzie Śląskiej z dnia 31.08.2009r.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie z początkiem miesiąca kalendarzowego po upływie 2 miesięcy od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Przewodniczący Rady Miasta
Ruda Śląska
Jarosław Wieszolek

Uzasadnienie

Gospodarowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska w chwili obecnej odbywa się na podstawie przepisów Uchwały nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 888/XLVIII/2009 Rady Miasta w Rudzie Śląskiej z dnia 31.08.2009r. Jednakże zmiany niektórych ustaw, a także doświadczenia oparte na dotychczasowej praktyce wskazują, że ww. uchwała wymaga szeregu zmian.

Po pierwsze, w związku ze zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, konieczne stało się wyodrębnienie oraz określenie zasad wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

Ponadto, wprowadzenie określonych zmian wpłynie na bardziej efektywne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

W tym celu, wprowadzono definicję mieszkańca Gminy Miasta Ruda Śląska, co pozwoli skupić się na pomocy osobom, które faktycznie w Gminie Mieście Ruda Śląska zamieszkują lub są z nim trwale związane poprzez pracę zawodową.

Ponadto, zlikwidowano rozróżnienie wolnych lokali mieszkalnych jako typowanych do remontu bieżącego i kapitalnego, a zamiast tego wprowadzono jedno pojęcie lokalu mieszkalnego do remontu. Konsekwencją ww. zmiany będzie połączenie list osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego w jedną listę osób oczekujących na przyznanie mieszkania do remontu, według obiektywnego kryterium daty złożenia wniosku.

Dodatkowo wykluczono możliwość zakwalifikowania na listę oczekujących osób, które mają jakiegokolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości mieszkalnej – nawet na czas oznaczony, za wyjątkiem umów najmu lokali socjalnych, a także doprecyzowano kryterium dochodowe uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska oraz samą definicję dochodu. Ma to na celu wyłonienie grupy osób najbardziej potrzebujących, które nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, a których dochody nie pozwalają na zakup czy wynajem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Jednocześnie bardzo istotną zmianą z punktu widzenia osób oczekujących na mieszkanie, jest zmiana zasad proponowania lokali mieszkalnych – będzie to następowało poprzez ogłoszenie o wolnym lokalu mieszkalnym podane do publicznej wiadomości. Pozwoli to skrócić czas potrzebny do zasiedlania wolnych mieszkań, a także sprawi, że procedura ta będzie obiektywna i przejrzysta.

Kolejną istotną zmianą jest zmiana zasad aktualizacji listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego do remontu, tj. zostaje doprecyzowany obowiązek aktualizacji wniosku w terminie roku od jego złożenia, a także w każdym następnym roku. Zasada ta pozwoli wyłonić osoby, które przestały spełniać kryteria uchwały uprawniające je do otrzymania mieszkania lub osoby, których sytuacja życiowa zmieniła się na tyle, że nie mają potrzeby otrzymania mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ruda Śląska.

Dodatkowo rozszerzono krąg osób, z którymi Prezydent Miasta może w pierwszej kolejności zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego o osoby opuszczające rodzinne domy dziecka, domy pomocy społecznej, rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo – wychowawcze oraz mieszkania chronione, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Przepis ten ma na celu pomoc osobom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, które nie będą w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, a które z różnych względów nie mogą liczyć na pomoc innych osób, np. rodziny.

Ponadto, ze względu na zwiększającą się ilość wniosków o podnajem lokali mieszkalnych, niezbędnym było uregulowanie w uchwale także tej kwestii. W związku z tym, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy podnajmu z ważnych, ale przejściowych przyczyn.

Wydłużono także okres, na jaki zawarta może być umowa najmu lokalu socjalnego (do 5 lat), gdyż dotychczasowa praktyka wskazuje, że krótszy okres jest nierzadko niewystarczający, aby osoba była w stanie wyjść ze swojej trudnej sytuacji życiowej i finansowej, która spowodowała konieczność zamieszkania w lokalu socjalnym.

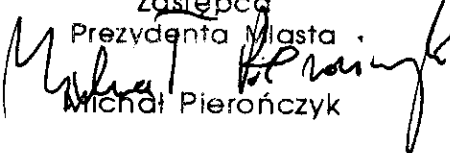
Dopuszczono także możliwość przekwalifikowywania lokali mieszkalnych na lokale socjalne z urzędu, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Osoby zamieszkujące w lokalach o niskim standardzie, a którym została wypowiedziana umowa najmu lub przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego w wyniku zasądzonej eksmisji, często same nie starają się o przekwalifikowanie

zajmowanego lokalu na lokal socjalny. Wobec powyższego, dokonanie takiej czynności z urzędu, pozwoli na zmniejszenie wysokości naliczanych opłat czynszowych, a w efekcie zahamowanie narastającego zadłużenia.

Ponadto do projektu uchwały wprowadzono szereg pomniejszych zmian, które mają na celu systematyzowanie i uporządkowanie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Ruda Śląska, tak aby gospodarowanie zasobem mieszkaniowym odbywało się w sposób efektywny, a jednocześnie skupiało się na mieszkańcach Gminy Miasta Ruda Śląska, najbardziej potrzebujących pomocy.

Z uwagi na fakt, że wprowadzone zmiany mają charakter doniosły i systemowy przewidziano okresy przejściowe co do wejścia w życie poszczególnych przepisów.

Mając na uwadze powyższą argumentację podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Zastępca
Prezydenta Miasta

Michał Pierończyk