

**UCHWAŁA NR XXIII/ 139 /2008
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

z dnia 11 sierpnia 2008 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2, ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266; zmiany Dz.U. z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr167, 1193, Nr 86, poz.602, Nr 249, poz.1833, Dz.U. z 2007 r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218) oraz art.18 ust.2,pkt .9 lit a, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271,Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004 r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203 z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175, poz.1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz.1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) art.34 ust.6, art.37 ust.3, art.70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Dz.U.Nr 130, poz.1087, Nr 169, poz.1420, Nr 175, poz.1459 ; z 2006 r. Nr 104, poz.708, Nr 220, poz.1600 i poz. 1601, z 2007 r. Dz.U. Nr 69, poz.468, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz.369) Rada Miejska w Książu Wlkp. u c h w a l a co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.).
- 2) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Książa Wlkp.
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art.3 ust. 3-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz.734 z póź. zm.).
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Książ Wlkp.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale o których mowa w art. 20 ust.1 ustawy.

§ 4. Wynajmującym lokale jest Burmistrz Książa Wlkp.

Rozdział II

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5.1. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla osób zamieszkujących na terenie gminy , spełniających warunki do zawarcia umowy na wynajem:

- a) lokalu mieszkalnego
- b) lokalu socjalnego

2. Do wynajmu lokalu mieszkalnego uprawnione są osoby, które:

- a) wstąpiły z mocy ustawy w stosunek najmu,
- b) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku osoby samotnej, mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
- c) opuściły dom dziecka, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności i zostały pozbawione możliwości zamieszkania w swoich domach rodzinnych,
- d) są bezdomne i przez okres ostatnich 5 lat zamieszkiwały na terenie gminy,
- e) posiadające dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekraczający 100 % najniższej emerytury, a w przypadku osoby samotnej 150 % najniższej emerytury.

3. Do wynajmu lokalu socjalnego uprawnione są osoby które:

- a) posiadają prawomocny wyrok Sądu uprawniający do otrzymania lokalu socjalnego,
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku osoby samotnej mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
- c) posiadają dochód na osobę nie przekraczający 50 % najniższej emerytury a dla osoby samotnej 75 % najniższej emerytury,
- d) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- e) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- f) ponadto jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego, przyznanie lokalu socjalnego jest szczególnie uzasadnione.

4. Wynajem lokalu może nastąpić bez spełnienia ww. kryteriów dla osób pozostających w lokalu po śmierci dotychczasowego głównego najemcy, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, a nie spełniają warunków określonych w art.691 k.c.

Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wynająć tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że ich stałe zamieszkanie i zameldowanie w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają oni żadnego tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny nie nadaje się do dalszego w nim zamieszkiwania,
- 2) opuściły dom dziecka, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności i zostały pozbawione możliwości zamieszkania w swoich domach rodzinnych, a przedtem zamieszkiwały na terenie gminy,

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
- 2) które zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych; pożaru, powodzi, katastrofy budowlanej,

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Wnioski o oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zainteresowani składają na formularzach w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Książu Wlkp.

2. Urząd Miejski prowadzi rejestr wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali.

3. Rozpatrywanie wniosków następuje z chwilą uzyskania wolnego lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy i każdorazowo poprzedzone jest sprawdzeniem warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział lokalu w miejscu ich zamieszkania.

4. Sprawdzenia warunków dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską w Książu Wlkp., która sporządza protokół zawierający stan faktyczny warunków mieszkaniowych i sytuację finansową wnioskodawcy.

5. Osoby, które zmieniły miejsce stałego zamieszkania i przebywają na terenie innej gminy, a uprzednio nie zgłosiły tego faktu w Urzędzie Miejskim w Książu Wlkp. pomimo iż nadal zameldowane są na terenie gminy Książ Wlkp. zostają skreślone z rejestru osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

6. Przydziału lokalu mieszkalnego i socjalnego dokonuje Burmistrz, po uprzednim zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Umowy najmu lokali zawiera zarządca budynku, w którym znajduje się dany lokal wyłącznie na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu wydanego przez Burmistrza.

8. Nie zamieszkanie w przydzielonym lokalu w ciągu 3 m-cy od daty zawarcia umowy najmu skutkuje rozwiązaniem tej umowy z dniem upływu tego terminu. Sytuacja ta powoduje utratę możliwości uzyskania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

9. Najemcy nie wolno podnajmować lokalu mieszkalnego osobom trzecim bez zgody wynajmującego. Nie zastosowanie się do powyższego skutkuje natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

10. Zwrot przedmiotu najmu potwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział V

Zamiana mieszkań

§ 9.1 Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy, po uprzedniej zgodzie wydanej przez Burmistrza.

2. Zamiany mieszkań mogą być również prowadzone z urzędu jeżeli uzasadnia to sytuacja rodziny lub zachodzą uzasadnione potrzeby gminy.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej pokoi.

Rozdział VI

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Książ Wlkp. poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 10. Mieszkaniowy zasób gminy Książ Wlkp. można zwiększać poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji: strychów, suszarni, pralni lub innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Książ Wlkp.

§ 11. Adaptacja, o której mowa w § 10 polega w szczególności na przebudowie, rozbudowie pomieszczeń niemieszkalnych lub ich kapitalnym remoncie, celem wykorzystania na lokal mieszkalny.

§ 12. Lokale przewidziane do robót wymienionych w § 10 typuje zarządca budynku natomiast zgodę na adaptację wyraża Burmistrz.

§ 13.1. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie do zawarcia umowy o udostępnienie lokalu celem jego adaptacji, dokonuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz posiadania zatwierdzonych projektów technicznych osoby wymienione w ust.1 zawierają z zarządcą budynku umowę o udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

3. W zawartej umowie powinny być określone warunki udostępnienia lokalu lub adaptacji także wzajemne prawa i obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia tym zakresie.

4. Po zakończeniu robót inwestycyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, z osobą z którą zawarto umowę na udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na adaptację, zarządca budynku zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego.

5. Najemca adaptowanego lokalu mieszkalnego z chwilą podpisania umowy najmu jest zobowiązany uiszczać za zajmowany lokal czynsz najmu w wysokości określonej zarządzeniem Burmistrza.

Rozdział VII

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkiem jednorodzinny i lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych.

§ 14.1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne oraz nieruchomości zabudowane jednorodzinny budynkiem mieszkalnym należące do zasobu mieszkaniowego gminy z zastrzeżeniem § 15 uchwały.

2. Sprzedaż lokali o których mowa w ust.1 następuje wraz z przeniesieniem własności odpowiedniej ułamkowej części gruntu.

3. Sprzedaż o której mowa w ust.1 następuje w trybie bezprzetargowym

4. Cenę sprzedaży lokali, o których mowa w ust.1 ustala się w wysokości równej jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 15. Nie podlegają sprzedaży komunalne lokale mieszkalne w budynkach:

- 1) przeznaczonych do wyburzenia,
- 2) znajdujących się w obiektach użyteczności publicznej - w szkołach czynnych,

§ 16. 1.Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali i nieruchomości, o których mowa w § 14 najemcom tych lokali z którymi stosunek najmu został zawarty na czas nieoznaczony.

2. Koszty operatu szacunkowego, dokumentacji geodezyjnej opłaty notarialnej i sądowej ponosi nabywca lokalu, który zobowiązany jest uiszczyć kaucję na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego, nieruchomości w wysokości 600,00 zł.

§ 17. 1.Sprzedaż lokali i nieruchomości o których mowa w § 14 może odbywać się na raty.

2. W przypadku sprzedaży na raty ustala się liczbę równych rocznych rat od 2-10 płatnych z zastrzeżeniem ust.4, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

3. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu i nieruchomości o których mowa w § 14.

4. Od ceny sprzedaży mogą być udzielone bonifikaty na podstawie art.68 ust.2 pkt.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr.261, poz. 2603 ze zm.) w oparciu o odrębne uchwały Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

5. Warunkiem udzielenia bonifikat o których mowa w ust.4 jest złożenie przez osoby uprawnione oświadczenia wyrażającego zgodę na nabycie lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie w terminie 1 miesiąca od daty zawiadomienia o wywieszeniu wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży.

§ 19. Ustala się stawkę oprocentowania rozłożonej na raty nie spłaconej części ceny sprzedaży lokali i nieruchomości o których mowa w § 14 w wysokości 10 % w stosunku rocznym.

§ 20. Sprzedaż lokali, o których mowa w § 14, których nabyciem nie są zainteresowani najemcy może nastąpić w drodze przetargu (z lokatorami), po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

§ 21. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od jego nabycia na rzecz osoby nie będącej osobą bliską zbywcy, lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkalne Burmistrz żądać będzie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty o której mowa w § 17 , po jej waloryzacji.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 22. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 23. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXV/232/2001 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 4 grudnia 2001 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności,
- 2) uchwała Nr XXV/216/98 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 3) uchwała Nr V/36/99 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 5 marca 1999 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/216/98 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 4) uchwała Nr XVIII/1174/2000 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/216/98 rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 5) uchwała Nr VII/56/03 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 30 czerwca 2003 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej w Książu Wlkp. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Książa Wlkp.

§ 25.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Książu Wlkp
/-/ Paweł Walkowiak