

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały NR XXXIV/460/2006 Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 20 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Dz. U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r.Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Dz. U.172 poz. 1441, Nr 175 poz.1457, z 2006 r.Dz. U. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Dz. U. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Dz. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Dz. U. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz.887, Nr 217 poz.1281, z 2012 poz.567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, zm.: z 2005r. Nr.69 poz.626, 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz.1833, z 2007r. Nr 128 poz.902, Nr 173 poz. 1218, z 2010 r Dz. U. Nr 3 poz.13, z 2011 r Dz. U. Nr 224 poz. 1342) Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIX/460/2006 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 20 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz.Urz.Woj.Op. Nr 94 poz 2751, zm.: 2012 r. Dz.Urz.Woj. Op. Poz.8) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 ust.3 otrzymuje brzmienie:

„Mieszkaniowy zasób Gminy Krapkowice tworzą lokale określone w art.2 ust. 1pkt 4), 5), 5a), 6) i 10) ustawy.”;

2) W § 1 uchyla się ust. 4.

3) W § 1 ust. 5 lit. a na końcu przecinek zastępuje się średnikiem i dodaje się zapis w następującym brzmieniu:

„w stosunku do osób, wobec których orzeczono prawo do lokalu socjalnego, albo wszczęto egzekucję z lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu zamiennego lub socjalnego, kryterium zamieszkania lub posiadania dwuletniego centrum życiowego w gminie Krapkowice nie ma zastosowania.”;

4) W § 1 ust. 5 lit b skreśla się wyrażenie:

„i spadkobiercami oraz na końcu, po przecinku dodaje się zapis z zastrzeżeniem postanowień § 3 niniejszej uchwały, lub.”;

5) W § 2 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„Obniżek czynszu nie stosuje się w odniesieniu do pomieszczeń tymczasowych.”;

6) Tytuł § 4 otrzymuje brzmienie:

„Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz zasady zawierania umów najmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego”;

7) § 4 ust.5 otrzymuje brzmienie:

„Osoba, która w związku z realizacją wniosku o najem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego, dwukrotnie odmówiła zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących. Osoba ta dla zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych składa nowy wniosek.”;

8) W §4 dodaje się ust.8 w brzmieniu:

„Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego jest zawierana na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, z zastrzeżeniem zapisów art. 25c i 25 d ustawy, bez możliwości przedłużenia łącznego czasu najmu powyżej 6 miesięcy. Decyzję o przedłużeniu najmu podejmuje Wynajmujący.”;

9) W §4 dodaje się ust.9 w brzmieniu:

„W przypadku braku do dyspozycji wolnych pomieszczeń, o których mowa w ust.8 niniejszego paragrafu, Gmina Krapkowice wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej.”;

10) W §4 dodaje się ust.10 w brzmieniu:

„Decyzję o wyborze najemcy w tymczasowym pomieszczeniu, spośród osób uprawnionych, podejmuje ostatecznie - w formie pisemnej- Burmistrz Krapkowic.”;

11) §5 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać dobrowolnych zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, prywatne, budynki jednorodzinne i inne lokale mieszkalne, a także zamian dobrowolnych, o których mowa poniżej w ust. 5.”;

12) W §5 dodaje się ust.8 w brzmieniu:

„Przepisów ust.1 do 7 nie stosuje się do pomieszczeń tymczasowych.”;

13) Użyte w §6 ust. 1, 2, 4, 5 i 15 wyrażenia „TBS „ZGM” Sp. z o.o.” lub „TBS „ZGM” Spółka z o.o. w Krapkowicach” zastępuje się użytym w odpowiedniej formie gramatycznej (przypadku) wyrazem „Wynajmujący”

14) W § 6 ust.14 wyrażenie „zatwierdza sporządzoną listy” zastępuje się wyrażeniem „zatwierdza sporządzone listy”.

15) W § 8 ust.3 wyrażenie „TBS „ZGM” Spółka z o.o. w Krapkowicach” zastępuje się wyrazem „Wynajmujący”.

16) W § 8 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„Przepisów ust. 1 do 5 nie stosuje się do najmu pomieszczeń tymczasowych.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Burmistrz Krapkowic

Andrzej Kasiura

Uzasadnienie

1. Podstawa Prawna

art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Dz. U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r.Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Dz. U.172 poz. 1441, Nr 175 poz.1457, z 2006 r.Dz. U. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Dz. U. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Dz. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Dz. U. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz.887, Nr 217 poz.1281, z 2012 poz.567)

art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, zm.: z 2005r. Nr.69 poz.626, 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz.1833, z 2007r. Nr 128 poz.902, Nr 173 poz. 1218, z 2010 r Dz. U. Nr 3 poz.13, z 2011 r Dz. U. Nr 224 poz. 1342) Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

2. Uzasadnienie faktyczne, w tym cele jakie mają być osiągnięte

Uwzględniając, w szczególności wprowadzenie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego z dn. 31 sierpnia 2011r. (Dz. U. Nr 224 poz. 1342 z 2011r.) zachodzi konieczność dostosowania przepisów prawa miejscowego do niniejszej ustawy.Na tej podstawie przygotowano stosowny projekt zmian, który m. in. dotyczy zasad wynajmowania pomieszczeń tymczasowych osobom, którym w prawomocnych wyrokach sądu nakazano opróżnienie lokalu bez uprawnienia do lokalu socjalnego, za wyjątkiem osób gdzie orzeczenie o eksmisji nastąpiło z powodu:

- stosowania przemocy w rodzinie,
 - Rażącego, lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu,
 - niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- lub gdy:
- dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,
 - dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy okazjonalnej,
 - dłużnik został zobowiązany do opróżnienia pomieszczenia tymczasowego;

Drugi istotny element mający wpływ na aktualność zapisów uchwały wynika ze zmiany nazwy TBS „ZGM” Sp. z o.o. w Krapkowicach.W świetle powyższego proponuje się, aby w § 6 i 8, w którym wskazano TBS „ZGM” Sp. z o.o. w Krapkowicach, jako podmiot realizujący m.in. zadania związane z wydawaniem i przyjmowaniem wniosków o przydział lokalu mieszkalnego oraz organizatora przetargów na lokale przekraczające 80 m2 powierzchni użytkowej zastąpić dotychczasowe określenie bardziej uniwersalnym wyrazem, tj.: „Wynajmujący”.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione

3. Wskazanie jednostek/komórek, na które będzie oddziaływać

- Wydział Gospodarki Gruntami Rolnictwa i Ochrony Środowiska,
- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach.

4. Wskazanie uchwał, zarządzeń, regulaminów, instrukcji, na które będzie ddziaływać

Podjęcie niniejszej uchwały będzie skutkowało koniecznością wydania Zarządzeń Burmistrza w sprawie:

- wydzielenia z zasobów Gminy pomieszczeń położonych w Krapkowicach przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe.
- Ustalenia stawki czynszowej na pomieszczenia tymczasowe

5. Wskazanie przewidzianych skutków finansowych

Zakładając, że czynsz w pomieszczeniach tymczasowych będzie na poziomie czynszu w lokalach socjalnych, który jest niższy w stosunku do czynszu gdzie umowy są zawierane na czas nieokreślony można przyjąć, że skutek finansowy to różnica czynszu pomiędzy średnim czynszem w pozostałych lokalach komunalnych a czynszem w pomieszczeniu tymczasowym.

Aktualnie w opracowaniu jest Zarządzenie Burmistrza, którym wydziela się jedno pomieszczenie tymczasowe oraz zarządzenie ustalające stawkę czynszową na pomieszczenia tymczasowe. Zgodnie z propozycjami tam zawartymi skutek finansowy będzie się kształtował następująco:

$$(2,75\text{zł./m}^2 - 0,59\text{zł./m}^2)12 \text{ miesięcy } 16,00 \text{ m}^2 = 414,72\text{zł./rocznie}$$

gdzie:

2,75zł./m² – średni czynsz w lokalach gdzie umowy są zawierane na czas nieokreślony

0,59 zł./m² –proponowany czynsz w pomieszczeniach tymczasowych.

Nie da się natomiast oszacować skutków finansowych wynikających z niedostarczenia pomieszczenia tymczasowego.

Zgodnie z umową o zarządzanie mieniem komunalnym Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krapkowicach sporządza i przekazuje Skarbnikowi Gminy miesięczne sprawozdania finansowe z gospodarowania środkami z wpływów czynszowych.

6. Wskazanie zasobów osobowych i finansowych niezbędnych do realizacji postanowień zawartych w projekcie uchwały, zarządzeniu, regulaminie, instrukcji

- Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami Rolnictwa i Ochrony Środowiska,
- Prezes Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach