

Uchwała Nr XXXIX/184/2013
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 30 stycznia 2013 roku

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) uchwała się, co następuje :

Rozdział I
postanowienia ogólne
§ 1

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Świeradów-Zdrój,
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową,
- 4) Liście – należy przez to rozumieć roczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub socjalnych,
- 5) Lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego niebędący lokalem pracowniczym, socjalnym i zamiennym,
- 6) Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkiwania, ze względu na wyposażenie i stan techniczny o obniżonym standardzie,
- 7) Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas,
- 8) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Świeradów-Zdrój,
- 9) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Świeradów-Zdrój,
- 10) 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 2005r., nr 31 poz. 266 z późn. zmianami),
- 11) Zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

ROZDZIAŁ II
Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Dział 1
Przesłanki najmu lokali mieszkalnych
§ 1

Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

§ 2

W zasobie mieszkaniowym wyróżnia się następujące rodzaje lokali:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne,
- 3) zamienne,

§ 3

- 1) Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której miesięczne dochody brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę wniosku, nie przekroczyły 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- 2) W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może zawrzeć umowę najmu z osobą, która nie spełnia w/w kryteriów uznając ją za niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania Gminy.

§ 4

Najemca lokalu socjalnego może zostać osoba, której prawo do takiego lokalu wynika z przepisu prawa lub prawomocnego orzeczenia Sądu, przy uwzględnieniu § 9.

§ 6

Najemca lokalu zamiennego może zostać osoba, której prawo do takiego lokalu wynika z przepisu prawa lub prawomocnego orzeczenia Sądu, przy uwzględnieniu § 23.

Dział II

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy obejmują:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5,5m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest instalacji sanitarnej, wodnej, albo elektrycznej.

Dział III

Pierwszeństwo zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych

§ 8

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- 1) umieszczenie na liście w latach poprzednich,
- 2) pozbawienie lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) uzyskanie, w trybie odrębnych przepisów, pozwolenia na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 4) niepełnosprawność ruchowa lub upośledzenie wzroku z zastrzeżeniem ust. 3,
- 5) wystąpienie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Zawarcie umowy z osobami spełniającymi warunek określony w ust. 1 pkt 3 następuje po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania lokalu i po stwierdzeniu wykonania przez Urząd warunków ustalonych w umowie o adaptację.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 przysługuje pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy w zamian za lokal lepiej dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ze względu na jego położenie (w budynku, w terenie) lub wyposażenie.

§ 9

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

- 1) miesięczne dochody brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięczny nie przekroczyły 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) Szczególnie uzasadnione względy społeczne takie jak:
 - bezdomność,
 - opuszczenie przez osobę wywodzącą się z terenu gminy, placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej w związku z osiągnięciem pełnoletniości (zakończeniem nauki po uzyskaniu pełnoletniości),
 - opuszczenie zakładu karnego lub innej tego typu placówki, bez możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,

Dział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania ofert na najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego

§ 10

1. Postępowanie w sprawie przyjmowania i rozpatrywania ofert o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawne.
2. Jawność postępowania zapewnia się poprzez:
 - 1) powołanie Komisji Mieszkaniowej,
 - 2) publiczne udostępnienie projektów list oraz list osób uprawnionych do najmu lokali.

§ 11

1. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwienia ofert na najem lokali Burmistrz Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową.
2. Komisja przedstawia swoje opinie Burmistrzowi w terminie 2 tygodni od dnia przedstawienia jej przedmiotu opinii.

§ 12

1. Oferty przedkładane są Komisji w celu wyrażenia opinii. Opinia Komisji nie jest wiążąca.
2. Po wyrażeniu opinii przez Komisję Burmistrz kwalifikuje oferty oraz sporządza projekt listy.
3. Lista podawana jest do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

§ 13

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, lista może być uzupełniona w ciągu roku.

§ 14

1. Nieprzyjęcie dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadających aktualnej możliwości materialnej osoby, uprawnionej do zawarcia umowy, spowoduje skreślenie jej z listy bez prawa ponownego na nią wpisu.

§ 15

Umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych są zawierane wyłącznie z osobami umieszczonymi na liście.

Dział V Zamiany mieszkań

§ 16

1. Najemca lokalu mieszkalnego może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Warunkami dokonania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są:
 - 1) wystąpienie z wnioskiem o zamianę przez zainteresowanych najemców,
 - 2) uregulowanie przez zainteresowanych najemców wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego,
 - 3) wyrażenie zgody na przejęcie lokalu w stanie istniejącym.
3. Warunkami zamiany lokalu mieszkalnego na lokal nie wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego są:
 - 1) wystąpienie z wnioskiem o zamianę przez najemcę oraz osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego,
 - 2) wyrażenie zgody przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego do:
 - a) przekazania tego tytułu dotychczasowemu najemcy,
 - b) zawarcia umowy najmu z Gminą na warunkach dotychczas istniejącej umowy najmu
 - 3) wyrażenie zgody przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na przejęcie lokalu komunalnego w stanie istniejącym.
4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni użytkowej lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

Dział VI Zasady najmu lokali związane ze zmianami w zasobie mieszkaniowym

§ 17

1. Zasób mieszkaniowy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne oraz Gminę na własny koszt adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń, nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących w całości własność Gminy, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.
2. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do adaptacji typuje Burmistrz.
3. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w ust. 2, podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie.
4. Osoba zainteresowana adaptacją składa wniosek, do którego załącza dokumenty potwierdzające możliwość jej przeprowadzenia (zarówno do strony finansowej jak i technicznej).

§ 18

1. Z osobą wybraną do przeprowadzenia adaptacji zawiera się umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację wraz z promesą zawarcia umowy najmu adaptowanego lokalu.
2. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, z osobą, z którą zawarto

umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się umowę najmu lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Jeżeli najemca zajmował dzielony lokal wraz z innymi osobami, umowy najmu powstałych w wyniku podziału o którym mowa w ust. 1 lokali, zawiera się z najemcą oraz wskazanymi przez niego osobami.

§ 20

W przypadku przeznaczenia wszystkich lokali mieszkaniowych w danym budynku do sprzedaży zgodnie z ustaleniami wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, gdy najemca lokalu nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu na podstawie złożonej przez gminę oferty jego kupna, najemcy może zostać zaproponowane wynajęcie innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Dział VII

Zasady najmu lokali socjalnych

§ 21

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na jeden rok.
2. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.
3. Lokal socjalny można przekwalifikować na lokal mieszkalny z chwilą podniesienia jego standardu.

Dział VIII

Zasady najmu lokali zamiennych

§ 22

1. Umowy najmu lokalu zamiennego dla najemców lokali z zasobu mieszkaniowego zawiera się w następujących przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu lub modernizacji
 - 2) przeznaczenia budynku do rozbiórki
 - 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru
 - 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
 - 5) zmiany funkcji budynku lub lokalu
 - 6) konieczności opróżnienia budynku użyteczności publicznej, którego Gmina jest wyłącznym właścicielem,
 - 7) innych niż wymienione w pkt 1) – 6) w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym realizowane w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
2. W przypadkach wykwaterowania z lokali uznanych za niemieszkalne sporządza się wykazy osób określające kolejność zawierania umów najmu lokalu zamiennego.
3. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku , gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny , jeśli jego stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany lub wyłączony z eksploatacji
4. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia, pożaru

- zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.
5. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieokreślony. Przepis stosuje się odpowiednio do przypadków określonych w ust 1 pkt 2), 3), 5), 6), 7)
 6. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali skutkuje uznaniem rezygnacji prawa do lokalu.
 7. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za obecnie zajmowany lokal lub którzy uregulowani zadłużenie w okresie bezpośrednio poprzedzającym podjęcie wykwaterowania.

Dział IX

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 23

Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współnajemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka w Świeradowie-Zdroju lub innej miejscowości, w lokalu, (domu) pozostającym w jego posiadaniu na podstawie prawa własności, najmu, spółdzielczego prawa do lokalu lub też innego tytułu, a powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 24

Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą na wniosek wstąpić w stosunek najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci i jeśli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.

§ 25

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 23 i § 24 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust.1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnieniu lokalu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać wynajmującemu odszkodowanie.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Dnia 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), która zastąpiła funkcjonującą od listopada 1994 roku ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wyżej wymieniona ustawa nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy który stanowi średnioroczny (5 letni) dokument oraz wymóg opracowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zadaniem obu dokumentów jest wspieranie samorządu w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy, w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Obowiązująca dotychczas Uchwała Nr VI/52/2007 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 28 lutego 2007 roku w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 – 2012 oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy miejskiej Świeradów-Zdrój utraciła swoją ważność w dniu 31.12.2012 roku.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu należy uznać za bezwzględnie konieczne i zasadne.