

Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 31 lipca 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bystrzyca Kłodzka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.²) - **Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej uchwala, co następuje:**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bystrzyca Kłodzka tworzą:

- 1/ lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² inne niż lokale zamienne;
- 2/ lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 80 m²;
- 3/ lokale zamienne;
- 4/ lokale socjalne.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz:

- 1/ wolny - w lokalach o powierzchni przekraczających 80 m² innych niż lokale zamienne;
- 2/ regulowany – w pozostałych lokalach.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1/ **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Bystrzyca Kłodzka;
- 2/ **burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej;
- 3/ **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. Nr 71 z 2001, poz. 733 ze zm.).

§ 2. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu, za wyjątkiem przypadku zamiany, oddawane są w najem wyłącznie osobom, które przebywają na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu.

§ 3. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym lokale mieszkalne mogą być oddane w najem, na czas trwania stosunku pracy, innym osobom niż wskazane w § 2.

Rozdział II
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 4. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których dochody brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczały:

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

- 1/ 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego – z zastrzeżeniem przepisów ustawy - mają osoby, których dochody brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczały:

- 1/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2/ 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5. 1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód o którym stanowi § 4 ustawy.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną uważa się osoby spełniające łącznie następujące warunki:

- 1/ zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi, lub w lokalach w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
- 2/ nie zalegające z opłatami czynszowymi wobec gminy bądź podmiotów zarządzających w jej imieniu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 3/ nie dewastujące dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych przysługuje osobom:

- 1/ które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2/ zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3/ zakwalifikowanym do otrzymania lokalu mieszkalnego ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 4/ ubiegającym się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 5/ zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoju lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
- 6/ opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali;
- 7/ uprawnione są do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów lub orzeczenia sądowego;
- 8/ uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy; zawarcie umowy z wymienionymi wyżej osobami następuje po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania przedmiotowego lokalu przez właściwy organ, w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane, i po stwierdzeniu wykonania przez zarządcę warunków ustalonych w umowie o adaptację;

9/ przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej (przynajmniej o jeden pokój), z tym zastrzeżeniem, że standard obu zamienianych lokali będzie podobny.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych przysługuje osobom w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uprzednim uzyskaniu przez zainteresowanych najemców pisemnej zgody burmistrza.

2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.

3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni w pokojach, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za uprzednią pisemną zgodą burmistrza, można dokonać zamiany lokali mieszkalnych – przy zachowaniu minimalnej powierzchni w pokojach, wynoszącej nie mniej niż 7 m² na osobę.

5. Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.

6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z zasobów gminy.

Rozdział VI

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

§ 9. 1. Wnioski (podania) o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych powinny składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wnioskodawca ubiegający się o przydział lokalu jest zobowiązany do złożenia wniosku, którego wzór ustali burmistrz albo wniosku, który zawiera dane niezbędne do weryfikacji warunków określonych w §10 niniejszej uchwały; do wniosku należy załączyć deklarację o dochodach.

3. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach sporządzoną według wzoru określonego w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. 2001 r. Nr 156 poz. 1828) należy składać w Urzędzie Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania gminy o danych zawartych we wniosku i deklaracji o dochodach nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty wystąpienia zmiany.

§ 10. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 9, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które winny wystąpić łącznie:

1/ **kryterium zamieszkiwania**, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy;

2/ **kryterium lokalowe**, które uznaje się za spełnione, gdy wnioskodawca zasadnie ubiega się o poprawę złych warunków mieszkaniowych;

3/ **kryterium dochodowe**, które uznaje się za spełnione o ile zachodzą warunki wskazane w §4 niniejszej uchwały;

4/ **kryterium powierzchniowe**, które uznaje się za spełnione w przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie jest większa niż 5 m², przy czym nie

bierze się pod uwagę umownych podziałów powierzchni mieszkalnej do używania dokonanych przez samych najemców.

2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1 - 4 następuje negatywna weryfikacja wniosku, która skutkuje pozostawieniem go bez dalszego rozpatrywania.

§ 11. 1. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego burmistrz może powołać komisję mieszkaniową, jako organ doradczy, która dokona oceny sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy na podstawie kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Listy osób uprawnionych do lokali, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub umowy na lokal socjalny wywieszane będą na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.

3. Projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych zatwierdza burmistrz w terminie do 31 stycznia każdego roku.

4. Projekty tych list winny być wywieszone w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej na okres jednego miesiąca i informować o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

5. Wnoszone uwagi i zastrzeżenia co do osób umieszczonych na projektach list osób oczekujących, winny być rozpatrzone przez burmistrza.

6. W razie nie uwzględnienia wniesionych uwag i zastrzeżeń, należy zawiadomić zainteresowanych i uzasadnić zajęte stanowisko.

7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 ustala się ostateczne listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali i podaje się je w terminie do dnia 31 marca każdego roku do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu miasta i gminy; oprócz tak ustalonych list, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, mogą być w ciągu roku ustalane listy dodatkowe, jeżeli powstaje taka konieczność, lub będzie możliwe dysponowanie dodatkowymi mieszkaniami w danym roku.

Rozdział VII

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

§ 12. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu rodzice, pełnoletnie dzieci i pełnoletnie rodzeństwo najemcy, jeżeli osoby te:

- 1/ zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 5 lat;
- 2/ nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3/ spełniają warunki wskazane w §10 niniejszej uchwały.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. 1. Przy wynajmie lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² obowiązuje czynsz wolny.

2. Wynajęcie lokalu z czynszem wolnym jest poprzedzone nieograniczonym przetargiem ustnym, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

3. Wywoławczą stawkę czynszu ustala burmistrz indywidualnie dla każdego lokalu i nie może być ona niższa niż 200% stawki bazowej ustalonej dla lokali z czynszem regulowanym.

4. Burmistrz powołuje komisję przetargową i ustala regulamin jej pracy.

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 14. Traci moc uchwała Nr XLIII/342/2002 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 22 marca 2002 r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002-2006 oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Bystrzyca Kłodzka.

§ 15. Złożone wnioski o przydział lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy będą rozpatrywane według zasad określonych w niniejszej uchwale, za wyjątkiem wniosków już rozpatrzonych pozytywnie na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia, oraz podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Bronisław Patynko

UZASADNIENIE

W celu usprawnienia działań zmierzających do racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy, wynikających z powierzonego gminie zadania własnego obligującego samorządy lokalne przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) do tworzenia wieloletnich programów gospodarowania lokalami mieszkalnymi oraz zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Bystrzyca Kłodzka, zasadne jest podjęcie uchwały ustalającej jednolite reguły działania w przedmiotowym zakresie.