

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU
NR XXXVII/272/09

z dnia 18 czerwca 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) w związku z art. 4 i 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 (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, po z. 266, z późn.zm.) Rada Miejska w Kudowie-Zdroju uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, i reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Kudowy-Zdroju;
- 3) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności;
- 4) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2

Gmina, realizując ustawowe zadania własne, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne, lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 3

Ile kroć 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 zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kudowa-Zdrój;
- 4) **lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym lokale mieszkalne, socjalne, zamienne;
- 5) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 6) **miesięcznym dochodzie** – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, ze zm.)
– wykazie – należy przez to rozumieć wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony, lokali zamiennych i lokali socjalnych;
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) **członkach wspólnoty samorządowej Gminy Kudowa-Zdrój** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy Kudowa-Zdrój z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które może być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie gminy Kudowa-Zdrój;

- 10) administratorze mieszkaniowego zasobu Gminy – należy przez to rozumieć Miejskie Zakłady Użyteczności Publicznej w Kudowie-Zdroju.

R o z d z i a ł 2

Zakres najmu

§ 4

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy Kudowa-Zdrój,
 - 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
 - 3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Wymóg pełnoletniości określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego.

§ 5

Przedmiotem najmu są lokale komunalne, w tym:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale socjalne;
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
- 5) pomieszczenia tymczasowe,

R o z d z i a ł 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6

Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał kwoty:

- 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

§ 7

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku

§ 8

Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku

R o z d z i a ł 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej z tolerancją do 5% w przypadku przekroczenia tej powierzchni, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² lub
- 2) na jedno pomieszczenie w lokalu mieszkalnym przypada statystycznie 5 osób i więcej.

Rozdział 5

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

§ 10

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
 - 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
 - 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 3) opuściły domy dziecka, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy Kudowa-Zdrój i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 4) są osobami bezdomnymi i udokumentują pobyt stały w gminie Kudowa-Zdrój, wynoszący co najmniej 5 lat,
 - 5) są osobami niepełnosprawnymi legitymującymi się ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego ze stopni niepełnosprawności, ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności organizmu i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu, bądź osobami takimi są członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkiwania.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, z uwzględnieniem okresu oczekiwania na mieszkanie,
 - 3) opuściły domy dziecka, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy Kudowa-Zdrój i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 4) są osobami bezdomnymi i udokumentują pobyt stały w gminie Kudowa-Zdrój wynoszący co najmniej 5 lat,
 - 5) są osobami niepełnosprawnymi legitymującymi się ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego ze stopni niepełnosprawności, ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności organizmu i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu, bądź osobami takimi są członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkiwania.

§ 11

W przypadku katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń trwale wykluczających możliwość zamieszkiwania w lokalu, zawarcie umowy najmu odpowiedniego lokalu następuje poza kolejnością.

Rozdział 6

Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek o przydział mieszkania, do którego załącza:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie gminy Kudowa-Zdrój,
 - 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
 - 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 r. Dz. U. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) w celu realizacji wniosku.
2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział 7

Lokale zamienne

§ 13

1. Gmina zobowiązana jest do wskazania lokali zamiennych w przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do kapitalnego remontu;
 - 2) rozbiórki budynku;
 - 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
 - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
 - 5) innych niż wymienione w punktach 1–4, w przypadku konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.
2. 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 wyrazić zgodę na zawarcie z nim umowy na czas nieoznaczony.

R o z d z i a ł 8

Lokale socjalne

§ 14

Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) pozostają w niedostatku.

§ 15

1. Lokale socjalne wskazuje się osobom umieszczonym na liście, o której mowa w § 27 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
2. Realizacja listy, o której mowa w § 27 ust. 1, polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno trzech propozycji lokali socjalnych.
3. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego określonego niniejszą uchwałą.
4. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnej z trzech różnych propozycji lokali socjalnych, rezygnacja z listy bądź przekroczenie kryterium dochodowego pozostawania w niedostatku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.
6. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na 3 lata.

§ 16

1. Gmina, na wniosek najemcy, wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres, jeżeli wnioskodawca nadal znajduje się w niedostatku.
2. Wnioski o zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego podlegają weryfikacji na okoliczność spełnienia warunków określonych w ust. 1.
3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej niż dochód dla osób o niskich dochodach, przysługuje prawo do ubiegania się o lokal mieszkalny.
4. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodów, o których mowa w § 3 pkt 8 lit. a i b, gmina może zezwolić na podpisanie nowej umowy do czasu opróżnienia lokalu za odszkodowaniem określonym zgodnie z art. 18 ustawy.

R o z d z i a ł 9

Pomieszczenia tymczasowe

§ 17

1. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są osobom zobowiązanym wyrokiem sądowym do opróżnienia lokalu mieszkalnego, a którym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są na czas oznaczony, tj. do czasu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osoby, nie dłuższy jednak niż na 1 rok.

R o z d z i a ł 10

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 18

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki bazowej czynszu.
2. Stawką wywoławczą czynszu jest równowartość 200% stawki bazowej czynszu obliczonego dla przedmiotowego lokalu.
3. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 2 lat od zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to przypadku, gdy sprzedaż tego lokalu spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku.

R o z d z i a ł 11

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19

1. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem miasta związanym z jego rozwojem i bezpieczeństwem Gmina może oddać w najem lokal mieszkalny osobom fizycznym ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby.

2. Umowa zawarta w przypadku, o którym mowa w ust. 1, może ulec rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania pracy określonej w umowie najmu.

§ 20

1. W celu likwidacji lokali mieszkalnych z używalnością wspólnych pomieszczeń dopuszcza się możliwość włączenia wspólnego korytarza do powierzchni lokalu mieszkalnego, o ile zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
 - 1) w wyniku takiego działania będzie można doprowadzić do usamodzielnienia lokali;
 - 2) istnieją warunki techniczne dla wykonania określonych prac remontowych;
 - 3) nie utrudni to korzystania z lokali innym lokatorom.
2. Zasady, określone w ust. 1, stosuje się również, gdy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, po podjęciu stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.
3. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy:
 - 1) zajmowany lokal mieszkalny bezpośrednio przylega w poziomie do powierzchni niemieszkalnej oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac, a nie można przeznaczyć tej powierzchni na samodzielny lokal mieszkalny;
 - 2) osoby ubiegające się o przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę zajmowanego lokalu mieszkalnego spełniają wymagane kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 8;
 - 3) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym występuje przegęszczenie określone w § 3 pkt 9 lit. a, b, c.

§ 21

Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek rozwiązania umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

R o z d z i a ł 12

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

§ 22

1. Osoby pozostałe w lokalu komunalnym opuszczonym przez najemcę i nieposiadające prawa do zawarcia umowy o najem tego lokalu obowiązane są opuścić lokal w terminie 3 miesięcy.
2. Za bezumowne zajmowanie lokalu naliczane będzie odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ustawy, o której mowa w § 3 pkt 1 niniejszej uchwały.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1, wytoczone zostanie powództwo o opuszczenie i wydanie lokalu.
4. Zasady określone w ust. 2 i 3 stosuje się również do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy.

R o z d z i a ł 13

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim

§ 23

Gmina wyraża zgodę na dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych na zasadach wynikających z niniejszego rozdziału.

§ 24

1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą oddanych im w najem przez Gminę lokali mieszkalnych, po uprzednim złożeniu wniosku o zamianę.
2. Zamiana jest dopuszczalna, gdy jeden z lokali nie należy do Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem, na podstawie pisemnych wniosków.
3. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.
5. Zamiana może być dokonana z kontrahentami na dwa lokale w sytuacji, kiedy najemca i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe spełniające kryteria dochodowe określone w § 3 pkt 8.
6. Osoby zainteresowane zamianą obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego mogą złożyć pisemny wniosek o zamianę mieszkania w celu wpisania ich na listę zamian.

7. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku, gdy realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
8. W sytuacji gdy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy obciążony jest zaległościami, Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokalu z innym najemcą, deklarującym spłatę zadłużenia powstałego na koncie lokalu dłużnika umieszczonego na liście zamian. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zapłaceniu długu.

§ 25

1. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków najmu;
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
 - 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym udział Gminy wynosi mniej niż 20%.
2. Na wniosek najemcy Gmina może wyrazić zgodę na zamianę oddanego w najem lokalu mieszkalnego na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
 - 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
 - 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

§ 26

1. W uzasadnionych przypadkach gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub jego części przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim, po uzyskaniu opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju. Nie dotyczy to lokali socjalnych.
2. Zgodę na podnajem lokalu lub jego części na wniosek najemcy gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
 - 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
 - 3) leczenia;
 - 4) przebywania w Zakładzie Karnym.
3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, jeżeli:
 - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca, został przeznaczony do rozbioru;
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu;
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

R o z d z i a ł 1 4

Zasady realizacji wniosków

§ 27

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu winny złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Miasta w Kudowie-Zdroju w terminie do dnia 30 września roku poprzedzającego sporządzanie listy osób oczekujących na przydział lokalu.
2. Burmistrz sporządza projekt rocznej list osób oczekujących na oddanie w najem lokalu z zasobów Gminy Kudowa-Zdrój.
3. Przed sporządzeniem projektu listy Burmistrz zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju.
4. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta w Kudowie-Zdroju przez okres jednego miesiąca wraz z podaniem terminu na składanie uwag i zastrzeżeń.
5. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju, a w przypadku ich nieuwzględnienia powiadamia zainteresowanych w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem swojego stanowiska.
6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala i podaje do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta w Kudowie-Zdroju ostateczne listy w terminie do dnia 31 grudnia danego roku.
7. Osoba, która trzykrotnie odmówiła przyjęcia różnych propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego spełniającego kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 4 i 6 ustawy, zostaje skreślona z listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy w roku obowiązywania listy.
8. Osoba, o której mowa w ust. 7, może ponownie złożyć stosowny wniosek w następnym roku kalendarzowym.
9. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami osób ubiegających się o przydział lokalu w ciągu roku może być sporządzona przez Burmistrza lista dodatkowa.

10. Osobie, która przyjęła zaproponowany przez Gminę lokal mieszkalny, Burmistrz Miasta wydaje decyzję wyrażającą zgodę na zawarcie umowy najmu przez administratora.

§ 28

Komisja Spraw Społecznych Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju realizuje zadania z zakresu polityki mieszkaniowej. Sposób realizacji tych zadań określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 29

1. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wskazać osoby do zawarcia umowy z pominięciem list bez konieczności przestrzegania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli występuje niezbędna potrzeba podyktowana interesem miasta ze względu na występowanie w gminie zawodów deficytowych.
2. Umowa najmu zawarta w powyższym trybie ulega rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania przez najemcę zawodu określonego w umowie najmu.

R o z d z i a ł 15

Przepisy końcowe

§ 30

Traci moc uchwała nr XXXIII/196/2001 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 10 października 2001 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój zmieniona uchwałą nr XXXV/218/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIII/196/2001 Rady miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 10 października 2001 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 31

Uchyła się uchwałę nr XXXV/253/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 27 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

BOGUSŁAW BURGER

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
Kudowy-Zdroju nr XXXVII/272/09 z dnia
18 czerwca 2009 r.**

**DZIAŁANIA KOMISJI SPRAW SPOŁECZNYCH RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU
W ZAKRESIE POLITYKI MIESZKANIOWEJ**

§ 1

Komisja Spraw Społecznych, zwana w dalszej treści Komisją, pełni rolę społecznej kontroli przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2

1. Do zadań Komisji należy w szczególności:
 - opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkania;
 - opiniowanie projektów rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali kwaterunkowych, socjalnych, tymczasowych oraz zamiennych;
 - opiniowanie odwołań od projektu list osób do zawarcia umowy najmu;
 - opiniowanie wskazań lokali dla osób ujętych na ostatecznych listach;
 - dokonywanie wizji lokalnych w miejscach zamieszkania u osób ubiegających się o zakwalifikowanie na listy celem zweryfikowania rzetelności informacji podanych we wniosku;

- opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego;
 - opiniowanie wniosków w sprawie wyrażenia zgody na podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Komisja nie może zaopiniować wskazania lokalu bez przedstawionego przez zarządcę budynku podpisanego protokołu zgłoszenia zwolnionego lokalu.

§ 3

1. Komisja powołuje spośród swoich członków dwuosobowe zespoły wizytujące, które dokonują kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.
2. Zespoły wizytujące sporządzają z przeprowadzonych wizji lokalnych wpis do wniosku podpisany przez wszystkie osoby w niej uczestniczące, który jest omawiany na posiedzeniu komisji i brany pod uwagę przy wydawaniu opinii w sprawie.

§ 4

1. Stanowisko Komisji dotyczące wydania opinii zapada w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu.
2. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Komisji, a w przypadku jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
3. Każdy z członków Komisji może zgłosić zdanie odrębne do protokołu.

§ 5

Korespondencję Komisji z osobami ubiegającymi się o przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy prowadzi pracownik samodzielnego stanowiska ds. gospodarki mieszkaniowej.