

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM
NR XXXIII/233/09

z dnia 26 lutego 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Brzeg Dolny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) oraz 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 (Dz. U. 31, poz. 266 z 2005 r. ze zmianami) Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg Dolny oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 2

Gmina gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej gminy Brzeg Dolny lokale socjalne, lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3

W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanych z jej rozwojem, Gmina może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby. Informacje o zawartych umowach każdorazowo przekazuje się do wiadomości Radzie Miejskiej.

§ 4

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i 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. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez pracodawcę, urząd pracy i Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Brzegu Dolnym.
2. Za najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 5

Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na:

- 1) czas nieoznaczony,
- 2) czas trwania stosunku pracy,
- 3) czas oznaczony w przypadku lokalu socjalnego.

§ 6

Umowę najmu zawiera zarządca zasobu mieszkaniowego na podstawie wskazania burmistrza.

R o z d z i a ł II

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

§ 7

Oddanie z najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego, a średni miesięczny dochód wszystkich członków rodziny ogółem obliczony zgodnie z § 4 z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza 450% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 8

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód wszystkich członków rodziny ogółem nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony określa się w sposób następujący:

- 1) dla rodzin wieloosobowych, których dochód miesięczny wszystkich członków rodziny ogółem w trzech kolejnych miesiącach poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty stanowiącej 350% najniższej emerytury – 10%,
- 2) dla osób samotnych, których dochód miesięczny w trzech kolejnych miesiącach poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty stanowiącej 200% najniższej emerytury – 5%.

R o z d z i a ł III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10

Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy należy zaliczyć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub z osobą, dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu od pierwszego piętra wzwyż osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim.

R o z d z i a ł IV

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

§ 11

1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - 1) umieszczenie na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w latach poprzednich,
 - 2) pozbawienia lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy,
 - 3) opuszczenie domu dziecka lub rodziny zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
 - 4) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 5) zostały wskazane przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Brzegu Dolnym,
 - 6) zobowiązały się na podstawie odrębnych umów do wykonania na własny koszt remontu lokalu komunalnego lub adaptacji strychu na lokal mieszkalny.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 8, a ponadto:
 - 1) stale zamieszkuje w lokalu,
 - 2) nie zalega z opłatami za lokal,
 - 3) utrzymuje lokal w należytym stanie.
4. Przekroczenie dochodu określonego w § 8 uchwały, nie więcej niż o 20% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

R o z d z i a ł V

Warunki dokonywania zamian lokali i zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 12

1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem za zgodą obu właścicieli, na podstawie pisemnych wniosków mieszkaniowych.
2. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.
3. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:
 - a) niezaleganie z opłatami czynszowymi,

- b) zamiana nie narusza zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę nie będzie mniejsza niż 5 m².
4. 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.
 5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 13

1. Osoby, które pozostały w opuszczonym przez najemcę lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są bez wezwania opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

R o z d z i a ł VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego

§ 14

1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego składa wniosek o najem mieszkania.
2. Wzór wniosku stanowi załącznik do uchwały.
3. Wnioskodawca jest zobowiązany do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
5. Wnioski niespełniające wymogów §7 i §8 są odsyłane do wnioskodawcy, a pozostałym wnioskom nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenie wniosku.
6. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję lokalową w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.
7. Ustalenie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w formie listy.
8. Projekt listy na dany rok podaje się do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia każdego roku przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Brzegu Dolnym.
9. Projekt powinien zawierać informację o możliwości zgłoszenia ewentualnych uwag.
10. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowanie wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi Rady Miejskiej.
11. Zgłoszenie uwag i zastrzeżeń rozpatruje burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi.
12. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu zatwierdza burmistrz.
13. Listę o której mowa w ust. 11 należy podać do publicznej wiadomości w terminie do 31 marca każdego roku.
14. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na liście, do podpisania umowy najmu lokalu dokonuje burmistrz.

R o z d z i a ł VII

Kryteria oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 15

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż 200% stawki bazowej obowiązującej w zasobie komunalnym.
3. Lokale takie mogą być przeznaczane do najmu dla rodzin wielodzietnych na zasadach określonych w §7.

R o z d z i a ł VIII

Postanowienia końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

§ 17

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Rady Miejskiej nr XXXVIII/375/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brzeg Dolny wraz ze zmianami.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
EUGENIUSZ SKORUPKA

Brzeg Dolny, dnia

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(adres: ulica, nr domu, mieszkania)

Nr sprawy

**Urząd Miejski
w Brzegu Dolnym**

Wniosek o najem mieszkania

I. Wypełnia wnioskodawca

Proszę o przyznanie najmu lokalu: mieszkalnego¹⁾, lokalu socjalnego²⁾, dla niżej wymienionych osób.

Lp.	Imię i nazwisko	Potwierdzenie zameldowania (wypełnia Referat ds. Dowodów Osobistych i Ewidencji Ludności)	Rok urodzenia	Pokrewieństwo do wnioskodawcy	Średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy
1	2	3	4	5	6
1				wnioskodawca	
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Ponadto w mieszkaniu, w którym obecnie mieszkam, na stałe zamieszkują:

1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Proszę swoją motywuję następująco:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Jednocześnie informuję, że najemca/właścicielem¹⁾ mieszkania (domu), w którym mieszkam jest: Pan(i)....., zamieszkały(a)

Uprowadzony/a o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego (ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553 ze zm.) o s w i a d c z a m, że wyszczególnione we wniosku osoby nie posiadają tytułów prawnych do innych lokali lub domów oraz że wszystkie zamieszczone dane są zgodne z prawdą.

Oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002r Nr 101, poz. 926 ze zm.), wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, brak aktualizacji lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

.....
czytelny podpis wnioskodawcy

II. Wypełnia administrator budynku

Mieszkanie położone jest w budynku – mieszkalnym/niemieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki²⁾ – i składa się z pokoi o powierzchni każdego pokoju: **1** -m², **2** -m², **3** -m², **4** -m², **5** -m², oraz kuchni, łazienki, wc i obejmuje powierzchnię użytkowąm².

Ponadto potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkiwania wnioskodawcy ubiegającego się o przydział mieszkania komunalnego.

Potwierdzenie administratora

.....
pieczęć, data i podpis pracownika

III. Wypełnia Referat Zasobów Mieszkaniowych

1. Powierzchnia mieszkania m² – przypadająca na 1 członka rodzinym².
2. Razem miesięczne dochody brutto lub netto zł,
z czego na jednego członka rodziny przypada zł
3. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub domu

Opinia Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi

.....

.....

.....

.....

.....