

UCHWAŁA RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ
NR XXIV/132/09

z dnia 26 lutego 2009 r.

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

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.) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój;
 - 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jedlina-Zdrój;
 - 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkujejącą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
 - 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

R o z d z i a ł II

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

§ 2

1. Oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3

1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:
 - 1) 150% kwoty najniższej emerytury – dla gospodarstwa jednoosobowego;
 - 2) 100% kwoty najniższej emerytury – na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

R o z d z i a ł III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
 - 1) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
 - 3) lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim.
2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust. 1.
3. Na wnioskodawcy dotychczas zajmowanego lokalu nie mogą ciążyć zobowiązania z tytułu najmu lokalu.

R o z d z i a ł IV

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

§ 5

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie, która opuściła Dom Dziecka w Jedlinie-Zdroju w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1;
- 4) osobie będącej najemcą lokalu, w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 5) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1.

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) osobie bezdomnej i nieposiadającej dochodu wyższego niż określony w § 2 ust. 2;
- 3) osobie opuszczającej Dom Dziecka w Jedlinie-Zdroju w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającej kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2.

R o z d z i a ł 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

§ 7

Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) uzyskanie pisemnej zgody Burmistrza na dokonanie zamiany.

§ 8

Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokalu należącego do tego zasobu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu należącego do

innego zasobu, jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².

R o z d z i a ł VI

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

§ 9

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa do Burmistrza wnioski, który powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji;
 - 2) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
 - 3) uzasadnienie wniosku;
 - 4) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej potwierdzony przez zarządcę nieruchomości;
 - 5) dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny ujętych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania za okres ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
 - 6) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych.
2. Wniosek corocznie, a także przed zawarciem umowy najmu, podlega weryfikacji.
3. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawcy informowani są na piśmie w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku do Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój.
4. Odwołanie od decyzji podjętej w wyniku rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnosi się do Burmistrza w terminie 30 dni od daty doręczenia informacji.
 5. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale wpisywane są do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy na lokal socjalny.
6. Burmistrz Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój wykaz, o którym mowa w ust. 5, w terminie do 31 grudnia każdego roku.
7. Osoby umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy na lokal socjalny zobowiązane są do aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w zakresie:
 - 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
 - 2) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
 - 3) zmiany adresu zamieszkania.
8. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy na lokal socjalny wykreśla się osoby:
 - 1) z którymi podpisano umowę najmu;
 - 2) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania;
 - 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2;
 - 4) które nie są mieszkańcami Gminy;
 - 5) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu.
9. Osobie wykreślonej z wykazu przysługuje prawo odwołania się do Burmistrza w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z wykazu.

§ 10

1. Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 5 osób.
2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz powołuje osoby będące mieszkańcami Gminy Jedlina-Zdrój.
3. Komisja działa na podstawie regulaminu określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój.

§ 11

Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

§ 12

Przy zawieraniu umów najmu lokali rezygnuje się z pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu.

R o z d z i a ł 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

§ 13

1. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które zostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, czyli:
 - 1) małżonkowi niebędącemu współnajemcą lokalu;
 - 2) dzieciom najemcy;
 - 3) dzieciom współmałżonka najemcy, który nie był współnajemcą;
 - 4) osobie wobec, której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
 - 5) osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) opuścił lokal zmieniając miejsce zamieszkania lub
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym zamieszkiwanie wspólnie z dotychczasowymi lokatorami spowodowałoby, iż na jedną osobę przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
2. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przysługuje również osobie innej niż wymienione w ust. 1, która pozostała w mieszkaniu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat.

R o z d z i a ł VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14

1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, widniejącej na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.
2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1 lokal oddawany jest w drodze przetargu celem ustalenia najwyższej stawki czynszu.
3. Regulamin przetargu, o którym mowa w ust. 2, określa zarządzenie Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój.

R o z d z i a ł IX

Postanowienia końcowe

§ 15

Tracą moc:

- 1) uchwała nr XVII/85/04 Rady Miasta w Jedlinie-Zdroju z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój;
- 2) uchwała nr VIII/45/07 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 5 lipca 2007 r. zmieniająca uchwałę nr XVII/85/04 Rady Miasta w Jedlinie-Zdroju z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
ROMUALD WYSOCKI