

**UCHWAŁA NR XLIII/45/09  
RADY MIASTA SZCZAWNO-ZDRÓJ**

z dnia 30 grudnia 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-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 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 zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) i reguluje:

- 1) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Szczawno-Zdrój,
- 2) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

**§ 2.** Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale mieszkalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

**§ 3.** Ilekroć 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 o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) 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,
- 3) miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.), tj. 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, Wykazany we wniosku dochód musi być udokumentowany przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodek Pomocy Społecznej.
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć określone w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe), albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania 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 Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej” Monitor Polski” (art. 3 ust. 2 ustawy o dodatkach mieszkaniowych).

**Rozdział II**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**Rozdział III**

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

**§ 5.** Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

**§ 6.** Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

**§ 7. 1.** W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny najemcy wykazanego we wniosku następuje po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Burmistrza, obniżenie stawki czynszu. Wysokość dochodów w gospodarstwie domowym uzasadniająca zastosowanie obniżki wynosi:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których przypada do 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego – 30%,
- 2) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego – 10%.
  2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
  3. Obniżki czynszu nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajmowanych, dla których czynsz ustalony jest trybie publicznej licytacji.
  4. W przypadku, gdy najemca nadal wykazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.
  5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.
  6. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

## **Rozdział IV**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony**

**§ 8. 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) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 4) opuściły domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Szczawno-Zdrój i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniósł jego własność na inną osobę.

## **Rozdział V**

### **Lokale zamienne**

**§ 9. 1.** Gmina zobowiązana jest do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego,
- 2) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny,
- 3) rozbiórki budynku,
- 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej itp.,
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 6) w przypadku 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 itp. gmina może wskazać lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony.

## **Rozdział VI**

### **Lokale socjalne**

**§ 10. 1.** Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, których dochód nie przekracza wysokości określonej w § 6.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 24 miesiące.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeśli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 6, a nie przekraczają dochodu określonego w § 5, Burmistrz może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

## **Rozdział VII**

### **Tryb rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój składają stosowny wniosek.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, dołączają do wniosku oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, co stanowi podstawę do uzyskania dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawców.

3. W przypadku, gdy o wynajem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. O sposobie załatwienia wniosku Burmistrz Szczawna-Zdroju zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

6. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

7. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady w uchwale dokonuje Burmistrz.

8. W celu zapewnienia kontroli społecznej i opiniowania wniosków o najem lokali działa powoływana przez Burmistrza Komisja Mieszkaniowa, która nie rzadziej niż raz na kwartał kwalifikuje na listę osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobów Gminy.

9. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

10. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 5 i § 6 uchwały,
- 3) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

§ 12. 1. Lokale mieszkalne, w których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, oddawane są w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób, umieszczonej w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1 lokal oddawany jest w najem w drodze przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie wspólnoty samorządowej nieposiadający tytułu prawnego do innego lokalu, celem ustalenia najwyższej stawki czynszu.

3. Stawkę wywoławczą czynszu do przetargu za 1 m<sup>2</sup> ustala Burmistrz w drodze zarządzenia i nie może być ona niższa niż 200% stawki ustalonej dla danego lokalu obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

## **Rozdział IX**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy**

§ 13. 1. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które w nim pozostały wówczas, gdy zamieszkiwały one stale z najemcą przez co najmniej 10 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając zasady współżycia społecznego Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu po śmierci najemcy z osobami, które zamieszkiwały z najemcą przez okres krótszy niż 10 lat, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

## **Rozdział X**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim**

§ 14. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, mogą dokonywać zamiany najmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przypadającą na 1 osobę,
- 2) występują zaległości w opłatach czynszu.

**§ 15.** 1. Burmistrz może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty i jest on ostatnim lokalem,
- 2) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje 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.

**§ 16.** Sprawy dotyczące wyrażenia zgody na podnajem lokalu rozstrzyga Burmistrz.

## **Rozdział XI**

### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Prawo ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminnego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosła jego własność na inną osobę.

**§ 18.** Burmistrz za zgodnym porozumieniem stron może zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy podczas trwania dotychczasowej umowy najemca spełni warunki określone w § 6 uchwały.

**§ 19.** Istniejące w dniu wejścia w życie uchwały wykazy osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań podlegają weryfikacji według ww. zasad.

**§ 20.** Nierozpatrzone wnioski o najem lokali złożone przed wejściem w życie uchwały rozpatrywane będą zgodnie z trybem określonym w uchwale.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 22.** Uchwała podlega opublikowaniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

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

**§ 24.** Traci moc uchwała nr VII/7/03 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Stanisław Borkusz*