



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2017 r.

Poz. 3303

UCHWAŁA NR XXVII/158/17 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska w Szczytnej ustala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytna członkom wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć gminę Szczytna,
- 4) mieszkaniowy zasób gminy Szczytna - należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610),
- 5) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy Szczytna z zamiarem stałego pobytu,
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5, ustawy,
- 8) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 9) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu kłodzkiego,

10) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę poruszającą się na wózku lub osobę niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju - na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności wydanym przez powiatowy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2046),

11) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 180).

§ 3. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje jako zarządca podmiot wskazany przez gminę.

2. Organem kontroli społecznej w sprawach lokalowych jest Komisja Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Szczytnej.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny z ostatnich dwunastu miesięcy mieści się w przedziale:

- powyżej 100% do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- powyżej 80% do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy nie przekracza kwoty:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- do 80% najniższej emerytury z ostatnich dwunastu miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym,
- do 50% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi; w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - mniej niż 10 m²,

2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),

3) opuszczenie domu dziecka lub rodziny zastępczej w wyniku osiągnięcia pełnoletności,

4) zamieszkiwanie w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ubiegających się o wynajem lokalu lub osób zamieszkujących wspólnie z osobami niepełnosprawnymi powierzchnię, o której mowa w pkt 1, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - zwiększa się do 10 m² powierzchni pokoi; w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 20 m².

3. W przypadku małżonków ubiegających się o wynajem lokalu posiadających odrębne miejsca pobytu stałego warunki mieszkaniowe podlegają ocenie w jednym, jak i w drugim miejscu pobytu stałego każdego z małżonków.

4. Zasada określona w ust. 3 ma zastosowanie również do osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, jeśli osoby takie wspólnie ubiegają się o wynajem lokalu mieszkalnego.

5. Powierzchnię pokoi przypadającą na jednego członka gospodarstwa domowego oblicza się dzieląc ogólną powierzchnię pokoi w lokalu poprzez ilość osób stale w nim zamieszkujących.

6. W przypadku lokali jednoizbowych powierzchnię pokoju oblicza się poprzez pomniejszenie powierzchni lokalu o 5 m².

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

1) spełniają łącznie warunki dotyczące uzyskiwanych dochodów określone w § 4 ust. 1 oraz warunki mieszkaniowe określone w § 5 ust. 1 i ust. 2,

2) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, jeżeli przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy, i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,

3) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji,

4) uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na własny koszt w budynkach stanowiących własność gminy,

5) osiągają dochody określone w § 4 ust. 1 i zamieszkują w lokalach, które utraciły status lokali socjalnych (po upływie terminu umowy) pod warunkiem, że w czasie trwania umowy najmu osoby te nie zalegały z opłatami wynikającymi z najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz nie wykrczały przeciwko porządkowi domowemu.

§ 7. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) spełniają łącznie warunki dotyczące uzyskiwanych dochodów określone w § 4 ust. 2 oraz warunki mieszkaniowe określone w § 5 ust. 1 i ust. 2,

2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,

3) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,

4) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem pobytu stałego jest miasto lub gmina Szczytna, które osiągają dochody określone w § 4 ust. 2.

2. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres możliwe jest w przypadku osób, które osiągają dochody o określone w § 4 ust. 2, i które w czasie trwania najmu:

1) nie zalegały z płatnościami wynikającymi z zamieszkiwania w lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,

2) nie wykrczały przeciwko porządkowi domowemu.

3. W przypadku osób, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2, jednak nie więcej niż dochody określone w § 4 ust. 1, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. 1. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. Przekształcanie lokali mieszkalnych w lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe i lokali socjalnych w lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony należy do zarządcy zasobu - po uzyskaniu akceptacji właściciela.

3. Lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę przekazywane są do dyspozycji gminy i przeznaczane są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

4. Pomieszczenia tymczasowe wskazuje Burmistrz Szczytnej na wniosek komornika osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

5. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane tylko na czas oznaczony.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może polegać również na dostarczeniu wolnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

§ 10. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal możliwa jest gdy wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 w sytuacji gdy wnioskodawca:

- 1) zajmuje lokal, który nie zapewnia osobom uprawnionym po 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) zajmuje lokal nieprzystosowany do potrzeb zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej,
- 3) pozostawia do dyspozycji gminy lokal w zamian za lokal o powierzchni mniejszej.

2. Pierwszeństwo w zamianie lokalu przysługuje osobom samotnym, które ze względu na stan zdrowia i wiek ubiegają się o lokal znajdujący się na niższej kondygnacji lub o lokal o mniejszej powierzchni.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

§ 11. 1. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

2. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których chociaż jedna zajmuje lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza Szczytnej wyrażonej na piśmie.

3. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga uprzedniego uregulowania wszelkich należności wynikających z najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasoby gminy.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Społeczna kontrola w sprawach mieszkaniowych realizowana jest przez Komisję Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Szczytnej, o której mowa w § 3 uchwały.

2. Burmistrz Szczytnej przyjmuje wnioski osób zainteresowanych wynajmem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i zamiany w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego lub zamianę składają wnioski mieszkaniowe wypełnione i potwierdzone przez wyszczególnione w nich podmioty oraz dołączają poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów.

4. Burmistrz Szczytnej raz w roku sporządza wykaz osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i zamiany lokalu.

5. Na wykazach, o których mowa w ust. 4 umieszcza się wszystkie osoby spełniające kryteria określone w § 6, § 7 ust. 1 pkt 1 - 4 i § 10 ust. 1 uchwały.

6. Oprócz rocznych wykazów o których mowa w ust. 4 w trakcie roku mogą być sporządzane wykazy dodatkowe, jeżeli nastąpi taka konieczność.

7. Wykazy osób, o których mowa w ust. 4 podawane są do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Szczytnej.

8. Burmistrz Szczytnej sporządzając wykaz, o którym mowa w ust. 4 jest zobowiązany zasięgnąć opinii Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Szczytnej.

9. Nie tworzy się wykazu osób oczekujących na wskazanie pomieszczenia tymczasowego.

§ 13. 1. Wnioskodawca ubiegający się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego lub zamianę lokalu zobowiązany jest do uzupełniania złożonego wniosku i informowania o zmianach mających wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku i jego realizacji.

2. Wnioski osób, które na wezwanie organu gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w wyznaczonym terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 14. 1. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i zamiany podejmuje Burmistrz Szczytnej.

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i zamiany w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy może dotyczyć tylko osób ujętych na wykazach, o których mowa w ust. 4.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Osoby bliskie najemcy, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 ostatnich lat do dnia jego śmierci,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) nie posiadają możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania,
- 4) nie zalegają z opłatami wynikającymi z najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) osiągają dochody nie przekraczające dochodów określonych w § 4 ust. 1.

2. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, wnuki, osoby przysposobione, osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na mocy orzeczenia sądu, rodzice lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy stale zamieszkiwali i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę, można zawrzeć z wymienionymi osobami umowę najmu na ten lokal po rozwiązaniu stosunku najmu przez dotychczasowego najemcę.

3. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę nie może być zawarta z osobami wymienionymi w ust. 2 w następujących przypadkach:

- 1) gdy najemca opuszczający lokal zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości w lokalu stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, a powierzchnia pokoi uzyskanego lokalu nie jest mniejsza niż normy powierzchni określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,
- 2) gdy osobom wymienionym w ust. 2 przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

§ 16. 1. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest podnajęcie całego lokalu lub jego części przez najemcę lub oddanie w bezpłatne używanie osobom trzecim.

2. Zgoda na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy można zostać wydana w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) nieobecności spowodowanej długotrwałym leczeniem,

- 4) odbywania kary pozbawienia wolności.
3. Podnajem lokalu lub jego części nie może trwać dłużej niż 1 rok.
4. Zgoda na podnajem lokalu może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach wynikających z najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych umieszczonych na wykazach osób, o których mowa w § 12 ust. 4.

2. W przypadku braku rodzin o których mowa w ust. 1 zostanie rozważona możliwość podziału lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² na dwa lub więcej lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na wykazach, o których mowa w § 12 ust. 4.

3. W przypadku braku możliwości technicznych podziału lokalu na lokale mniejsze, gmina postanowi o sposobie zagospodarowania lokalu w trybie odrębnych przepisów.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 18. Najemca pozbawiony tytułu prawnego do lokalu z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o jego przywrócenie w przypadku całkowitej spłaty zadłużenia.

§ 19. Wnioski osób umieszczonych na wykazach, o których mowa w § 12 ust. 4, z którymi nie została zawarta umowa najmu oraz wnioski nie rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną zweryfikowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 21. Traci moc uchwała nr XVIII/108/08 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczytna.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
R. Idzik