

**UCHWAŁA NR XL/276/2002
RADY MIEJSKIEJ BIERUTÓW
z dnia 15 stycznia 2002r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Bierutów.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U z 1996r nr.13,poz.74 ze zmianami) oraz art.21 ust.1 pkt.2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71,poz.733)

Rada Miejska w Bierutowie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina Bierutów wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Bierutów na warunkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ,zwanej ustawą ,oraz w niniejszej uchwale .
2. Gmina Bierutów zapewnia lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa :
 - 1) o zasobie , należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Bierutów.
 - 2) o członku wspólnoty samorządowej Gminy Bierutów ,należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkującą w Gminie Bierutów.

§ 2.

1. Gmina Bierutów wynajmuje:
 - 1) lokale
 - 2) lokale socjalne
 - 3) lokale zamienne
2. Gmina Bierutów zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony ,a umowy najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony , z zastrzeżeniem ust.3.
3. Gmina Bierutów nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony , umów najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

ROZDZIAŁ II

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO, UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 3

1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego
3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie i stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.
4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określaną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski „

§ 4

1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Przepis § 3 ust.2-4 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ III

WARUNKI ZAMIESZKANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 5

1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym, przy uwzględnieniu uprawnienia – powiększenia normy powierzchniowej lokalu mieszkalnego o 15m² dla osób niepełnosprawnych, spełniających kryteria z art.5 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych

/ Dz. U. Nr 71 poz. 734 /

- 2) Zamieszkiwanie w lokalu ,który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne , wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób ,schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27.sierpnia 1997r o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. Nr 123, poz. 776, ze zm.)
2. Wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób, o których mowa w ust. 1 wymagają opinii Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bierutowie i lekarza podstawowej opieki zdrowotnej lub lekarza specjalisty.
3. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

ROZDZIAŁ IV

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYŚLUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku.
- 2) zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu
- 3) pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi
- 2) bezdomnym
- 3) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 8.

Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym przy uwzględnieniu uprawnienia – powiększenia normy powierzchniowej lokalu mieszkalnego o 15 m² dla osób niepełnosprawnych, spełniających kryteria z art.5 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych / Dz.U. Nr 71.poz.734/

§ 9.

Umowa najmu lokali na czas nieoznaczony i umowy najmu lokali socjalnych na czas oznaczony z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia tych umów zawierane są z pominięciem trybu określonego w § 14.

ROZDZIAŁ V

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU, A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE W INNYCH ZASOBACH

& 10

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.
2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.
3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 11

Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 10 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

ROZDZIAŁ VI

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANYCH NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 12

1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Miasta i Gminy Bierutów.
2. Urząd Miasta i Gminy Bierutów prowadzi listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.
3. Wnioski rozpatruje i załatwia Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów.

§ 13.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich złożenia, w kolejności wpływu.
2. O sposobie załatwienia wniosku Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów zawiadamia wnioskodawcę na piśmie w terminie 14 dni.

3. Osobie niezadowolonej przysługuje prawo odwołania do Zarządu Miejskiego w Bierutowie, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Bierutów, w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

4. Zarząd Miejski w Bierutowie rozpatruje odwołanie w terminie 30 dni od daty jego wniesienia, zawiadamiając na piśmie zainteresowanego o sposobie rozpatrzenia odwołania.

§ 14

1. Wpisu na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się po ustaleniu, że wnioskodawca osiąga dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem, określony w § 3 i w § 4, oraz że zamieszkuje w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, określonych w § 5. Osoby te uważa się za uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.
2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony wpisywane są na listę w kolejności porządkowej z wyszczególnieniem daty złożenia wniosku o najem lokalu i ilości członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony następuje niezwłocznie po uzyskaniu wolnego lokalu.
4. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony następuje wg kolejności wpisu na listę osób oczekujących. Okres oczekiwania liczy się w dniach, miesiącach i latach.
5. Spośród osób, wpisanych na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym przy uwzględnieniu uprawnienia - powiększenia normy powierzchniowej lokalu mieszkalnego o 15 m² dla osób niepełnosprawnych, spełniających kryteria z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych / Dz.U. Nr 71. poz. 734 /.
6. Osoby dwukrotnie odmawiające zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu są przesunięte na koniec listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony.
7. Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów corocznie weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony osób wpisanych na listy po upływie każdego roku od dnia wpisu na listę osób oczekujących, poprzez wezwanie tych osób do złożenia oświadczenia o osiągniętych dochodach i stanie rodzinnym.
8. Jeżeli osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony osiąga dochód wyższy niż, określony w § 3 i § 4, Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów dokonuje skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony.
9. O dokonaniu przesunięcia wskazanego w ust. 6 i skreślenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu

socjalnego na czas oznaczony, o którym mowa w ust. 8, Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni.

§ 15.

1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony, zawieranie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia tych umów oraz oddawanie w najem lokali wytypowanych do adaptacji, nadbudowy lub rozbudowy poddaje się kontroli społecznej sprawowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Zarząd Miejski w Bierutowie w formie uchwały, spośród członków Rady Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bierutowie.
3. Szczegółowe zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określi uchwała Zarządu Miejskiego w Bierutowie.
4. Obsługę techniczną Komisji zapewnia Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów.

& 16

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kwota kaucji wynosi 6 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
Zwrot kaucji następuje w kwocie z waloryzowanej, odpowiadającej 6 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego na dzień jej zwrotu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Miejski w Bierutowie po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zadecydować o zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony z pominięciem trybu określonego w &. 14 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

ROZDZIAŁ 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

§ 17

Dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współ najemcą, osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszkuje w Bierutowie lub w pobliskiej miejscowości w lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na

podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym przy uwzględnieniu uprawnienia – powiększenia normy powierzchniowej lokalu mieszkalnego o 15 m² dla osób niepełnosprawnych, spełniających kryteria z art.5 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych / Dz.U. Nr 71. poz.734 /

§ 18

Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 19

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 17 i § 18 zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

ROZDZIAŁ VIII

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M²

§ 20

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do sprzedaży w trybie przetargu.

ROZDZIAŁ IX

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI WYTYPOWANYCH DO ADAPTACJI, NADBUDOWY I ROZBUDOWY.

§ 21

1. Urząd Miasta i Gminy Bierutów sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali i budynków wytypowanych do adaptacji, nadbudowy i rozbudowy, poprzez wywieszenie w swojej siedzibie wykazu na okres jednego miesiąca wraz z informacją o terminie składania wniosków.
2. Lokale wytypowane do adaptacji, nadbudowy lub rozbudowy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu i osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, lub posiadającym tytuł i spełniającym kryteria z § 5 ust.1 przedmiotowej uchwały.
3. Osoby, o których mowa w ust. 2 powinny spełniać łącznie następujące warunki:
 - 1) przedstawić projekt budowlany planowanych robót,
 - 2) przedstawić potwierdzenie posiadania środków finansowych, niezbędnych do wykonania adaptacji, nadbudowy lub rozbudowy,
 - 3) wykonać prace na koszt własny,
 - 4) określić termin zakończenia prac,
4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są rozpatrywane przez Burmistrza Miasta i Gminy Bierutów, po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Bierutów rozpatruje i załatwia z ust.1 wnioski biorąc pod uwagę w pierwszej kolejności osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w rozumieniu § 14 ust.1 kierując się zasadami określonymi w § 14 ust 4 i 5, zaś w dalszej kolejności osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu kierując się warunkami zamieszkiwania kwalifikującym wnioskodawcę do ich poprawy, określonymi w § 5 ust.1 przedmiotowej uchwały, a także osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub przedkładające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu. Wszystkie wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

ROZDZIAŁ X

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

Osoby umieszczone na dotychczasowych listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną wpisane na listy o których mowa w § 14, według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 23

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 24

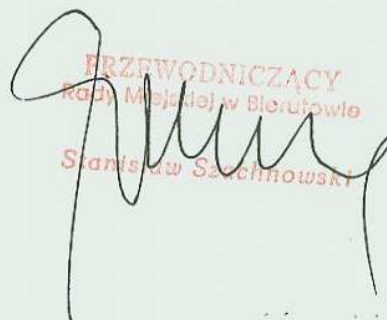
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Bierutowie.

§ 25

Traci moc Uchwała Nr V/42/94 Rady Miasta i Gminy Bierutów z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

§ 26

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


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bierutowie
Stanisław Sauchmowski