

UCHWAŁA NR XX/124/2008
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 29 września 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żłoty Stok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt. 2 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 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:
 - 1) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² inne niż lokale zamienne,
 - 2) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 80 m²,
 - 3) lokale zamienne,
 - 4) lokale socjalne.
2. Najemcy lokali opłacają czynsz:
 - 1) wolny – w lokalach o powierzchni przekraczających 80 m² innych niż lokale zamienne,
 - 2) regulowany – w pozostałych lokalach.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żłoty Stok,
 - 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Żłotego Stoku,
 - 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.).

§ 2.

1. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu, za wyjątkiem przypadku zamiany, oddawane są w najem wyłącznie osobom, które przebywają na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu.
2. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym lokale mieszkalne mogą być oddane w najem, na czas trwania stosunku pracy, innym osobom niż wskazane w ust. 1.

§ 3.

Zawarcie umowy o najem lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali socjalnych, zamiennych oraz umów zawieranych w związku z zamianą lokali) poprzedzone jest wpłaceniem kaucji w wysokości:

- 1) trzykrotnej wysokości czynszu miesięcznego w przypadku lokali o powierzchni do 80 m²,
- 2) sześciokrotnej wysokości czynszu miesięcznego w przypadku lokali o powierzchni powyżej 80 m².

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 4.

1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których dochody brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczały:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Prawo ubiegania się o przydział lokalu socjalnego – z zastrzeżeniem przepisów ustawy - mają osoby, których dochody brutto z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczały:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5.

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód o którym stanowi art. 7 ust. 5 ustawy.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną uważa się osoby spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²;
- 2) nie posiadające tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu,
- 3) nie zalegające z opłatami czynszowymi wobec gminy bądź podmiotów zarządzających w jej imieniu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 4) nie dewastujące dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
- 5) które były zameldowane lub zamieszkiwały na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu ostatnich lat.

Rozdział IV

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

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych przysługuje osobom :
 - 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzonym przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
 - 3) zakwalifikowanym do otrzymania lokalu mieszkalnego ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
 - 4) ubiegającym się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
 - 6) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości a nie mają możliwości powrotu do lokalu , w którym poprzednio mieszkały.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych przysługuje osobom w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, a przy tym orzeczono o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 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

§ 8.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uprzednim uzyskaniu przez zainteresowanych najemców pisemnej zgody Burmistrza.
2. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.
3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni w pokojach , wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za uprzednią pisemną zgodą Burmistrza, można dokonać zamiany lokali mieszkalnych – przy zachowaniu minimalnej powierzchni w pokojach, wynoszącej nie mniej niż 7 m² na osobę.
5. Skutki prawne i koszty wynikające z zamiany ponoszą zainteresowani najemcy.
6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z zasobów gminy.

Rozdział VI

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

§ 9.

1. Wnioski (podania) o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. Wnioskodawca ubiegający się o przydział lokalu jest zobowiązany do złożenia wniosku na druku o treści stanowiącej **załącznik nr 1 do uchwały**.
3. Wnioski należy składać w Urzędzie Miejskim w Złotym Stoku.
4. Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania gminy o danych zawartych we wniosku nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty wystąpienia zmiany.

§ 10.

1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 9, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które winny wystąpić łącznie:
 - 1) **kryterium zamieszkiwania**, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy,
 - 2) **kryterium lokalowe**, które uznaje się za spełnione, gdy wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innej nieruchomości lokalowej lub budynkowej nadającej się do zamieszkania na terenie gminy lub innej miejscowości, przy czym kryterium tego nie stosuje się do osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy gminy, a które ubiegają się o poprawę warunków mieszkaniowych,
 - 3) **kryterium dochodowe**, które uznaje się za spełnione o ile zachodzą warunki wskazane w §4 niniejszej uchwały,
 - 4) **kryterium powierzchniowe**, które uznaje się za spełnione w przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie jest większa niż 5 m², przy czym nie bierze się pod uwagę umownych podziałów powierzchni mieszkalnej do używania dokonanych przez najemców.
2. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1-4 następuje negatywna weryfikacja wniosku, która skutkuje pozostawieniem go bez dalszego rozpatrywania

§ 11.

1. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Burmistrz powołuje zespół ds. oceny wniosków mieszkaniowych składający się z jednego przedstawiciela właściwej w sprawach lokalowych Komisji Rady Miejskiej w Złotym Stoku, jednego przedstawiciela Ośrodka Pomocy Społecznej w Złotym Stoku oraz jednego przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Złotym Stoku.
2. Zespół dokonuje oceny sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy na podstawie kryteriów punktowych zawartych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej warunków zamieszkania stanowiącym **załącznik nr 2 do uchwały**.
3. Wykazy (listy) osób uprawnionych do lokali, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub umowy na lokal socjalny wywieszane będą na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Złotym Stoku.

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

§ 12.

W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu rodzice, pełnoletnie dzieci i pełnoletnie rodzeństwo najemcy, jeżeli osoby te spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) spełniają warunki wskazane w §10 niniejszej uchwały.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 13.

1. Przy wynajmie lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² obowiązuje czynsz wolny.
2. Wynajęcie lokalu z czynszem wolnym jest poprzedzone nieograniczonym przetargiem ustnym, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
3. Wywoławczą stawkę czynszu ustala Burmistrz indywidualnie dla każdego lokalu i nie może być ona niższa niż 200% stawki bazowej ustalonej dla lokali z czynszem regulowanym.
4. Burmistrz powołuje komisję przetargową i ustala regulamin jej pracy.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 14.

Traci moc Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXII/225/2002 z dnia 12 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwała Nr XXXVI/258/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku o zmianie uchwały Rady Miejskiej Nr XXXII/225/2002 z dnia 12 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady
Jerzy Tichanowicz