

**UCHWAŁA Nr IX/61/07
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE**

z dnia 30 maja 2007 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kamienna Góra**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z dnia 21 lutego 2005 r , poz. 266 ze zmianami) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z dnia 21 lutego 2005 r , poz. 266 ze zmianami) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3. Przez wynajmującego lokale należy rozumieć Spółkę Mieszkaniową Sp. Z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze przy ul. Sienkiewicza 3 , działającą w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

§ 4. 1. Za dochód, przyjęty dla celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kamienna Góra spełnia kryterium umieszczenia jej w rocznym wykazie, uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym wydane jest zaświadczenie.

2. Za dochód przyjęty do celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu stanowiącego własność gminy miejskiej spełnia kryterium uznania jej za osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu, uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy przed otrzymaniem propozycji mieszkaniowej.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody po odliczeniu:

- 1)kosztów ich uzyskania,
- 2)składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe, chorobowe - określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu,
- 3)alimentów płaconych przez osobę zobowiązaną do ich świadczenia na podstawie wyroku sądowego, która przedstawi dowód uregulowania takiej zapłaty lub ściągniętych przez Komornika sądowego.

§ 5. 1. Wnioski o najem lokali, złożone do końca danego roku podlegają rozpatrzeniu w roku następnym, zgodnie z trybem przyjętym w niniejszej uchwale.

2. Trybu określonego w ust. 1 nie stosuje się do lokali socjalnych przyznawanych wyrokiem sądowym.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 6. Gmina Miejska Kamienna Góra wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 10 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do lokalu (nieruchomości) położonego (położonej) na terenie gminy.

§ 7. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Burmistrz Miasta Kamiennej Góry poprzez upoważnione przez niego wydział oraz Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Kamiennej Górze.

§ 8. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kamienna Góra, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 9. 1. Przyjmuje się zasady jawności, co do sposobu przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umów najmu, jak też sposobu wyboru osób, z którymi powinny być zawierane umowy najmu.

2. Jawność postępowania ma na celu kontrolę społeczną nad trybem zawierania umów najmu.

3. Kontrolę społeczną sprawuje Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Kamiennej Górze.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego i lokalu socjalnego oraz ustalenie pierwszeństwa w zawieraniu umów najmu

§ 10. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra z zamiarem stałego pobytu i prowadzą na jej terenie gospodarstwo domowe. Zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra winno być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami,

2) na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi. Poświadczenia ilości osób zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca lub administrator zasobów mieszkaniowych,

3) dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza:

a) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W celu ustalenia powierzchni łącznej pokoi przypadającej na osobę zameldowaną na pobyt stały przyjmuje się wyłącznie osoby, które wspólnie razem zamieszkują.

3. Od zasady określonej w ust. 1 pkt 2 można będzie odstąpić w przypadku wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego - wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 15 m², oraz osoby niepełnosprawnej.

4. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

5. Przepis ust. 4 nie ma zastosowania do lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach przeznaczonych do rozbiórki.

§ 11. 1. Najemcą lokalu zamiennego, poza przypadkami określonymi w art. 10 ust. 4 i art. 32 ustawy, może być wyłącznie osoba, która nie utraciła uprawnień do dotychczasowego lokalu i:

1) której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny,

2) która zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, wyburzenia lub sprzedaży,

3) która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1, Gmina Miejska Kamienna Góra może wynająć oprócz lokalu zamiennego, inne lokale, gdy w lokalu oprócz najemcy i osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe zamieszkują dodatkowo - wstępni, lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, rozwiedzeni małżonkowie, lub osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

3. Gdy zajdzie konieczność wynajęcia innych lokali, o których mowa w ust. 2, lokalami tymi mogą być lokale socjalne lub lokale wymagające przeprowadzenia modernizacji lub gruntownego remontu, przy czym prace te wykonywane będą przez przyszłego najemcę na koszt własny, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

4. W przypadku zwolnienia się części lokalu wspólnego, najemcy pozostałej części lokalu Gmina Miejska Kamienna Góra może wskazać lokal zamienny.

5. Tryb przydziału lokali zamiennych określonych w ust. 1 pkt 2 i 3 ustala każdorazowo Burmistrz Miasta, stosownie do wniosku Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze, z pominięciem wykazów, o którym mowa w § 14.

§ 12 1. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może zostać wyłącznie osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 6 miesięcy.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1.

4. Do określenia wysokości dochodu, uzasadniającego zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, przyjmuje się dochód, o którym mowa w § 4 ust. 3, z ostatnich 6 miesięcy, przed datą rozpatrzenia wniosku.

5. Najemca lokalu przydzielonego na czas nieoznaczony, którego dochody gospodarstwa domowego spełniają wymogi ust. 1, a zajmowany lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na dotychczas zajmowany lokal. W takim przypadku umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony, o jakim mowa w ust. 2.

6. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust. 1 uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego, ale nie więcej niż dochód określony w § 10 ust. 1 pkt 3, Gmina Miejska Kamienna Góra może zawrzeć z dotychczasowym najemcą umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem przeprowadzenia jego remontu na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego, i pod warunkiem, że najemca będzie płacił czynsz, o którym mowa w art. 7 ustawy.

7. Przepis ust. 6 nie ma zastosowania do osób, które otrzymały prawo do lokalu socjalnego w wyniku wyroku sądu.

§ 13. 1. Umowy najmu lokalu zamiennego, o których mowa w § 11 z wyłączeniem ust. 1 pkt 1, zawierane są w pierwszej kolejności.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są w pierwszej kolejności z osobami, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożarów i nie mają prawa do lokalu zamiennego,
- 2) które mają orzeczone przez sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie spełniają kryteriów zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 4) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (rodziną) bądź zmuszone zostały do opuszczenia mieszkania, z uwagi na fakt niemożności dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem lokali socjalnych

§ 14. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku o najem lokalu, lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.

2. Ustalenie osób, spełniających kryteria zawarte w § 10, § 11, § 12 i § 13 następuje w formie rocznych wykazów.

3. Roczne wykazy ustala Burmistrz Miasta Kamienna Góra w sposób jawny i zapewniający społeczną kontrolę, o której mowa w § 9 ust. 3.

4. Wykaz sporządzony w danym roku obowiązuje do czasu ustalenia nowego wykazu.

5. Nie umieszczenie ubiegającego się w danym roku w ostatecznym wykazie, nie wyłącza jego prawa do uaktualnienia wniosku na lata następne.

6. Umieszczenie danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 3, nie stanowi zobowiązania Gminy Miejskiej Kamienna Góra do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

7. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta może skreślić osobę z wykazu, o której mowa w ust. 3, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) nie przyjęła dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadających jej aktualnej sytuacji materialnej,
- 4) zwiększeniu ulegnie powierzchnia łączna pokoi, przypadająca na 1 osobę ponad określoną w § 10 ust. 1 pkt 2, i o ile nie zająd okoliczności wymienione w § 10 ust. 3.

8. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

9. Jeżeli uprawnione osoby znajdujące się w wykazie ostatecznym nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do skierowania do zawarcia umowy najmu w roku następnym, jeżeli po przeprowadzonej weryfikacji wniosku zachowują kryteria przydziału, o których mowa w § 10 ust. 1 i w § 12 ust.1. W dalszej kolejności zostaną umieszczone w wykazie osoby, które uzyskały uprawnienia do najmu w roku bieżącym, poczynając od najniższej powierzchni łącznej pokoi przypadającej na jedną osobę.

10. Osobom, które są umieszczone w wykazie i przeprowadzą prace remontowe lokalu na własny koszt, bez żądania zwrotu poniesionych nakładów od Gminy Miejskiej Kamienna Góra, można przydzielić lokal mieszkalny do remontu poza kolejnością.

Rozdział V

Zamiany mieszkań

§ 15. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina Miejska Kamienna Góra dokonuje zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczy w zamianach wzajemnych, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, minimalnej powierzchni pokoi, o której mowa w § 10 ust.1 pkt 2 .

§ 16. 1. Gmina Miejska Kamienna Góra na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal, wchodzący w skład jej zasobu w przypadkach, gdy:

1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, a proponowany do zamiany lokal będzie odpowiadał standardowi dotychczas zajmowanego (potwierdzona, aktualna opinia techniczna zarządcy zasobów mieszkaniowych).

2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb.

4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5 m² na 1 osobę,

5) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi, tj. 5 m² na 1 osobę.

6) remont lokalu uzyskiwanego w drodze zamiany zostanie wykonany przez przyszłego najemcę na jego koszt, bez żądania zwrotu poniesionych nakładów od Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

2. Gmina Miejska Kamienna Góra na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, w przypadku gdy:

1) jeden z członków gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa, które w istotny sposób utrudnia korzystanie z lokalu,

2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi, tj. 5 m² na 1 osobę.

§ 17. 1. Gmina Miejska Kamienna Góra wyraża zgodę na wzajemną zamianę lokali, będących przedmiotem najmu, a wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, na inne lokale, do których przysługują następujące tytuły prawne:

1) umowa najmu,

2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu,

3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, i pod warunkiem uzyskania zgody ich zarządców i właścicieli.

2. Gmina Miejska Kamienna Góra nie zezwoli na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi oraz gdy osiągną dochód uniemożliwi utrzymanie z własnych środków zamienionego lokalu.

3. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

4. Gmina Miejska Kamienna Góra umieszcza złożone oferty w prowadzonym przez właściwy wydział, "zeszycie zamian" i udostępnia je w sposób zwyczajowo przyjęty.

5. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może zezwolić na zamianę lokalu zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę i osoby określone w § 21 na dwa odrębne lokale, na podstawie złożonych wniosków przez zainteresowanych zamianą. Osoby kierowane do zawarcia umowy najmu w wyniku tego rozkwaterowania, nie muszą spełniać warunków określonych w uchwale.

§ 18. Zgodę na zamiany przewidziane w § 16 i 17, oprócz najemcy winny wyrazić wszystkie osoby pełnoletnie, stale razem zameldowane, posiadające uprawnienia do przebywania w lokalu.

Rozdział VI

Najem lokali na czas nieoznaczony w zamian za wykonanie remontu lub adaptacji we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 19. Lokale o złym stanie technicznym i lokale niemieszkalne Gmina Miejska Kamienna Góra może przeznaczyć do remontu i adaptacji we własnym zakresie i z własnych środków.

§ 20. 1. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lokali, o których mowa w § 19 mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
- 3) zobowiążą się do wykonania na koszt własny remontu lokalu o złym stanie technicznym lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne wraz z uzyskaniem obowiązujących pozwoleń, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 nie muszą znajdować się w rocznych wykazach określonych w § 14 ust. 2.

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

§ 21. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kamienna Góra z zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, jeżeli ten zrzekł się dotychczasowego prawa najmu oraz uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę.

§ 22. 1. Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wynająć tym osobom ten lub inny lokal, pod warunkiem, że ich stałe zamieszkiwanie w tym lokalu jest dłuższe niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

2. W przypadku braku zgody na wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1, osoby te winny opuścić i opróżnić nieprawnie zajmowany lokal pod rygorem wystąpienia na drogę sądową o nakazanie eksmisji.

§ 23. Umowy najmu, o których mowa w § 21 i § 22, mogą być zawierane za zgodą Burmistrza Miasta Kamienna Góra, po wcześniejszym zaopiniowaniu wniosku stron przez zarządcę zasobów mieszkaniowych.

Rozdział VIII

Łączenie i podział lokali

§ 24. 1. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego mieszkania innego zwolnionego lokalu, znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, będącego w złym stanie technicznym, o ile przyłączenia i remontu dokona na własny koszt.

2. Lokale nie nadające się na stały pobyt ludzi i które nie mogą być przedmiotem przyłączenia, o którym mowa w ust. 1, zostaną skreślone z ewidencji zasobów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 25. 1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Jeżeli w wyniku podziału lokalu, o którym mowa w ust. 1, zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę oraz osoby określone w § 21 powstaną samodzielne lokale, o ich najem może ubiegać się najemca i wskazane przez niego osoby.

3. Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii zarządcy zasobów mieszkaniowych, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 26. Osoby znajdujące się w rocznych wykazach przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

§ 27. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała nr VI/A/57/2003 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 25 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

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

Przewodnicząca Rady
Małgorzata Krzyszkowska