

**Uchwała nr LXX/380/2002
Rady Miasta w Kamiennej Górze
z dnia 6 marca 2002 r.**

w sprawie 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 (Dz. U. nr 71, poz.733) i art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. nr 142 z 2001 r. poz.1591) oraz art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów , Rada Miasta w Kamiennej Górze uchwala, co następuje :

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733) zwana jest w niniejszej uchwale ustawą o ochronie praw lokatora.

§ 2

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kamienna Góra składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, znajdujących się w budynkach będących jej własnością lub współwłasnością.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kamienna Góra nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich oraz mieszkań Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kamiennej Górze.

§ 4

1. Lokalami mieszkalnymi w rozumieniu niniejszej uchwały są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, z wyłączeniem lokali socjalnych.

2. Szczegółowy wykaz lokali socjalnych określa Zarząd Miasta Kamienna Góra na wniosek zarządcy mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 5

Wynajmującym lokale mieszkalne oraz lokale socjalne jest Gmina Miejska Kamienna Góra reprezentowana przez Zarząd Miasta Kamienna Góra lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 6

1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego rodzin, które ubiegają się o przyznanie mieszkania z zasobów gminy osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i obliczonych w/g zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r.o dodatkach mieszkaniowych

2. Dochody osób ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego i socjalnego podlegają ponownej weryfikacji przy uaktualnianiu list zawierania umów najmu na rok następny.

§ 7

Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osoby zamieszkujące w mieszkaniu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (ogólnej powierzchni pokoi) lub w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu, przeznaczonego na stały pobyt ludzi (potwierdzony przez służby techniczne zarządcy budynku).

§ 8

1. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu mieszkalnego rozumie się:

- 1. osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,**
- 2. rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,**

2. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu socjalnego rozumie się:

- 1.osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 75% najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,**
- 2.rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,**

ROZDZIAŁ II

ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KAMIENNA GÓRA.

§ 9

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom zameldowanym na terenie miasta na pobyt stały nie krótszy niż 5 lat do daty złożenia wniosku, które:

1. uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie ustawy lub orzeczenia sądowego,
2. opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.
3. pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
4. zamieszkują w lokalach w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego
5. pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 8 ust.1
6. są osobami niepełnosprawnymi (wózek inwalidzki) i przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy Miejskiej Kamienna Góra w zamian za inny lokal dostosowany do ich potrzeb
7. przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy Miejskiej Kamienna Góra w zamian za lokal o mniejszym metrażu - przynajmniej o 1 izbę
8. utracili tytuł prawny do dotychczas zajmowanego mieszkania i zostały z niego wymeldowane.

§ 10

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom wymienionym w pkt. od 1 do 4. Podane wyżej kryterium zameldowania nie dotyczy przypadków wyszczególnionych w pkt. 1, 3, i 4.

§ 11

1. Wprowadza się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Od wpłacenia kaucji zwalnia się:

1. najemców lokali socjalnych,
2. najemców lokali zamiennych,
3. najemców, którzy remontują wskazany lokal w ramach śr. własnych,
4. najemców, którzy dokonują zamiany mieszkań pomiędzy stronami.
5. osoby, które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu - przynajmniej 1 izbę.

§ 12

1. Najem lokalu socjalnego przysługuje osobom posiadającym stale zameldowanie w Kamiennej Górze przez okres min. 5 lat do daty złożenia wniosku i znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej określonej w § 7, § 8 ust. 2.

2. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1. nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego,
2. opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej określonej w § 8 ust. 2

3. Lokale socjalne nie podlegają zamianie i sprzedaży.

§ 13

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Kamienna Góra jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Kamiennej Górze.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i lokali zamiennych zawierane są z osobami umieszczonymi na wieloletnich listach przyznawania mieszkań, ustalonych przez Zarząd Miasta Kamienna Góra, który podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta w Kamiennej Górze.

3. Najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych następuje w pierwszej kolejności na rzecz osób umieszczonych na w/w listach.

4. W pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego następuje weryfikacja list, o których mowa w ust. 2, polegająca na dopisaniu nowych osób, które kwalifikują się do przyznania mieszkania komunalnego wg zasad określonych § 7 i § 8. Decyzja Zarządu Miasta w sprawie dopisania nowych osób poprzedzona opinią Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Kamiennej Górze uzależniona jest od możliwości gminy w realizacji przydziałów mieszkań.

5. Przed zawarciem umowy najmu na zwolniony lokal mieszkalny lub lokal socjalny Zarząd Miasta Kamienna Góra zatwierdza wskazanie po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Kamiennej Górze.

§ 14

1. Umowa najmu może być także zawarta z osobami - członkami wspólnoty samorządowej, nie spełniającymi warunków określonych w § 9 jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które zobowiążą się do dokonania na koszt własny:

1. remontu o znacznej wartości lokalu mieszkalnego w złym stanie technicznym,
2. przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowy, nadbudowy lub adaptacji takich pomieszczeń, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń na ich użytkowanie.

2. Umowa najmu zwolnionego 1 izbowego mieszkania może być zawarta z osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowania lokalu jeżeli:

1. w mieszkaniu, w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej a zwolniona izba jest bezpośrednio przyległa do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal mieszkalny.

3. Przed zawarciem umowy najmu przypadki określone w pkt 1 i 2 są rozpatrywane na zasadach określonych w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

§ 15

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

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

§ 16

Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice Zarząd Miasta Kamienna Góra po zasięgnięciu opinii komisji GKIM zezwala na zawarcie umowy najmu lokalu z tymi osobami chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź zawarł umowę najmu lokalu spółdzielczego a powierzchnia lokalu (domu) uzyskanego przez najemcę zapewnia normę 10 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę, wówczas zobowiązany jest on opuścić i opróżnić dotychczasowy lokal wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi.

§ 17

1. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umów najmu z właścicielami tych lokali.

2. Wynajmujący odmawia zamiany w sytuacji gdy, w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m²

3. Przed zawarciem umowy najmu przypadki określone w pkt 1 i 2 są rozpatrywane na zasadach określonych w § 13 ust. 5 niniejszej uchwały.

§ 18

1. Postanowienia niniejszej uchwały nie dotyczą wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

2. Indywidualnie każdym zwolnionym lokalem mieszkalnym o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² zadysponuje Zarząd Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji GKIM (najem lub sprzedaż).

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 19

1. Zachowują moc zatwierdzone przed wejściem w życie niniejszej uchwały listy osób uprawnionych do otrzymania mieszkania w roku 2002.
2. Listy wymienione w pkt 1 podlegają weryfikacji na zasadach określonych w § 13 ust. 4

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kamienna Góra.

§ 21

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

§ 22

Traci moc uchwała nr XI/71/94 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 29 grudnia 1994 r ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXI/243/96 z dnia 25 czerwca 1996 r w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków tej wspólnoty samorządowej.

EROWNIK
BIURO SPRAW MIESZKANIOWYCH
Inż. Marianna Kojnorowska

[Handwritten signature]

OPINIJĘ POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
RADCA PRAWNY
[Handwritten signature]
Kokszys