



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 listopada 2014 r.

Poz. 4605

UCHWAŁA NR LV/279/14 RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH-ZDROJU

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki-Zdrój

Na podstawie artykułów 4, 21 ust. 1 pkt 2, art. 21 ust. 3 art. 22 oraz art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150) Rada Miejska w Dusznikach Zdroju uchwala co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki-Zdrój.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do osób będących mieszkańcami Gminy Duszniki-Zdrój.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z roku 2013, poz. 966 ze zmianami),
- 3) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jej rodziny zgłoszonej we wniosku do wspólnego zamieszkiwania wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub zawarcie umowy,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „M.P.” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z roku 2013, poz. 1440 ze zmianami),
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Duszniki-Zdrój.

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. Przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie lokali na czas nieoznaczony prawo do pierwszeństwa umieszczenia na liście przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 150% w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. 1. Najemcy o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu, jeżeli wysokość czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela przekroczy w skali roku wartość odtworzeniową lokalu ustaloną w uchwale Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Z 15% obniżki czynszu mogą ubiegać się najemcy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu 30% najniższej emerytury przyjmując jego średnią wysokość z okresu ostatnich trzech miesięcy.

3. Z 20% obniżki czynszu mogą ubiegać się najemcy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu 15% najniższej emerytury przyjmując jego średnią wysokość z okresu ostatnich trzech miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się osoby bezdomne oraz osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- 2) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) wymagających opróżnienia na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) posiadającym dochody określone w § 4 ust. 1 oraz spełniającym warunki zamieszkiwania określone w § 6 pkt 1,
- 2) opuszczającym dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 3) bezdomnym,
- 4) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 5) nie spełniającym warunków na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2, a spełniającym kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1.

§ 8. 1. Najemca lokalu zajmowanego na czas nieoznaczony może dokonać za zgodą właściciela podziału zajmowanego mieszkania pomiędzy sobą, a osobą bliską stale z nim zamieszkującą zgodnie z obowiązującymi przepisami - jeżeli istnieje techniczna możliwość dokonania takiego podziału.

2. Osoba z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości czynszowe, a po rozwiązaniu umowy osoba spłaciła całą zaległość, jest uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli wypełnia przesłanki zawarte w uchwale tj. niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz kryteria dotyczące wysokości dochodów.

3. Najemca lokalu socjalnego dokonujący na własny koszt modernizacji tego lokalu polegającej na wyposażeniu go w dodatkowe urządzenia techniczne, może ubiegać się o przekwalifikowanie tego lokalu na lokal mieszkalny i o zawarcie z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, jeżeli spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1. Podstawę do przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal mieszkalny i do zawarcia umowy najmu lokalu stanowi pisemna zgoda wynajmującego na ulepszenie lokalu, protokół odbioru robót.

§ 9. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, we własnym zakresie i na koszt własny po zawarciu umowy na wykonanie remontu we własnym zakresie.

2. O przydział lokali określonych w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) osiągają dochody nie przekraczające wysokości określonych w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.

3. Koszty remontu poniesionego przez osobę wykonującą remont zostaną zaliczone na poczet czynszu zgodnie z zawartą umową z podmiotem zarządzającym lokalem na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy w zależności od zakresu ustalonych protokołem typowania robót remontowych.

§ 10. Do wynajęcia dodatkowej izby opróżnionej przez dotychczasowego najemcę przylegającej bezpośrednio w poziomie, uprawniony jest w pierwszej kolejności inny najemca zamieszkujący w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba może stanowić konstrukcyjną całość z lokalem przez niego zajmowanym, bądź bez względu na powierzchnię zwolniona izba nie może spełniać roli samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 11. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom które:

- 1) posiadają dochody określone w § 4 ust. 2 oraz spełniają warunki zamieszkiwania określone w § 6,
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 3) opuściły dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego i których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej było miasto Duszniki-Zdrój,
- 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 5) osobom bezdomnym.

2. Jeżeli istnieje konieczność wykonania wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku o eksmisję prawo do lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali gminnych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać, za zgodą właściciela zamian zajmowanych przez siebie lokali pod warunkiem uregulowania opłat z tytułu najmu gminnego lokalu mieszkalnego.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli powierzchnia pokoi i stan techniczny lokalu dotychczas zajmowanego odpowiada powierzchni pokoi i stanowi technicznemu lokalu zamiennego, a zamiana uzasadniona jest względami zdrowotnymi.

3. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli na każdą osobę zamieszkującą w lokalu najemcy przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i gospodarstwo domowe spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 lub ust. 2.

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

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

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Społeczną kontrolę w sprawach lokalowych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej komisją.

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym powołanym przez burmistrza w drodze zarządzenia.

3. Burmistrz Miasta Dusznik-Zdroju przyjmuje wnioski osób zainteresowanych zawarciem umów najmu lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i wybiera spośród nich osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, sporządzając roczne projekty list przewidzianych do zawarcia w/w umów.

4. Ilość osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 3 powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy w danym roku kalendarzowym.

5. Przed sporządzeniem projektu list, o których mowa w ust. 3 Burmistrz Miasta Dusznik-Zdroju zobowiązany jest zasięgnąć opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej o której mowa w ust. 2.

6. Projekty list, o których mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 2 tygodni. W tym czasie osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do sporządzonego projektu list.

7. Burmistrz Miasta przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej rozpatruje wniesione uwagi i zastrzeżenia do sporządzonych projektów list, a w razie ich nie uwzględnienia zawiadamia o tym osoby zainteresowane.

8. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 Burmistrz Miasta Dusznik-Zdroju ustala i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Duszniki-Zdrój przez okres 2 tygodni ostateczny wykaz osób uprawnionych do otrzymania lokalu.

9. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.

§ 14. Wnioski osób przebywających w Zakładach Karnych będą rozpatrywane i realizowane po odbyciu kary z uwzględnieniem okresu ich oczekiwania.

§ 15. 1. Osoby, które złożyły wnioski o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są do składania corocznych oświadczeń weryfikujących w terminie ustalonym przez Burmistrza. Oświadczenia powinny zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy.

2. Osoby, które po przeprowadzonej weryfikacji nie spełniają warunków niniejszej uchwały, kwalifikujących ich do zawarcia umowy lokalu albo nie złożą oświadczenia weryfikującego w wyznaczonym terminie, zostaną wykreślone z wykazu osób uprawnionych.

3. Tracą ważność wnioski złożone przez osoby o których mowa w ust.2

§ 16. Umowy najmu zawierane są przez pomiot zarządzający zasobami lokalowymi gminy.

Rozdział 8.

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

§ 17.1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego z pozostałymi osobami wymienionymi w art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, rodzicami, dorosłym rodzeństwem, zamieszkującymi dotychczas wspólnie z najemcą, chyba, że najemca zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a powierzchnia nowego lokalu zapewnia pozostawionym normy im przysługujące.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z pełnoletnim wnukiem najemcy - w razie śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez okres 5 lat, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały, przestrzega regulaminu porządku domowego oraz w przypadku braku zaległości czynszowych.

Rozdział 9.

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

§ 18. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków oraz spełniają one kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Duszniki-Zdrój.

§ 20. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju:

1. Nr X/56/07 z dnia 29 maja 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Nr LV/275/10 z dnia 26 lipca 2006r. w sprawie wydzielenia w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Duszniki Zdrój lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz zmian do uchwały Nr X/56/07 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju:

J. Śmielak