



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 4096

UCHWAŁA NR X/52/15 RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ

z dnia 30 września 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz 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. z 2014 r., poz. 150 j.t.) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój;
- 2) dochód – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.);
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jedlina-Zdrój;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 5) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową pełniącą funkcję organu opiniującego i doradczego.
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 80% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 60% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury – dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury – na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) który zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 3) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust.1.

3. Na wnioskodawcy ubiegającym się o poprawę warunków zamieszkiwania nie mogą ciążyć zobowiązania z tytułu najmu lokalu dotychczas zajmowanego.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie, która opuściła Dom Dziecka w Jedlinie-Zdroju w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 lub § 16 ust. 2 pkt 3;
- 4) osobie będącej najemcą lokalu w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 5) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 lub § 16 ust. 2 pkt 3.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) osobie bezdomnej, zamieszkującej na terenie Gminy i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 2 ust. 2;

- 3) osobie opuszczającej Dom Dziecka w Jedlinie-Zdroju w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającej kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) pisemny wniosek osób chętnych na zamianę,
- 2) brak zobowiązań najemców wynikających z umowy najmu lokalu,
- 3) uzyskanie pisemnej zgody właścicieli lokali na dokonanie zamiany.

2. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokalu socjalnego oraz lokalu o umowie najmu na czas nieoznaczony na inny wolny lokal socjalny lub lokal o umowie najmu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są warunki, o których mowa w ust. 1 oraz kryteria dochodowe, o których mowa w §2 i § 16 ust. 2 pkt 3.

3. Jeżeli wnioskodawca, posiadający tytuł prawny do jednego lokalu, wyraża chęć zamiany na więcej niż jeden lokal, Gmina może zawrzeć umowy najmu na więcej niż jeden lokal wyłącznie z dotychczasowymi najemcami zajmowanego lokalu, ich wstępnymi, zstępnymi, byłymi małżonkami oraz pełnoletnim rodzeństwem wspólnie zamieszkującym z najemcą przez okres co najmniej 3 lat do dnia złożenia wniosku o zamianę lokalu.

4. Wnioskodawca ubiegający się o zamianę lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Jedlina-Zdrój.

5. Wnioskodawca ubiegający się o zamianę zajmowanego obecnie lokalu na wolny lokal, po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku jest wpisywany do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy na lokal socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 5 osób będących mieszkańcami Gminy Jedlina-Zdrój zwanej dalej Komisją.

2. Komisja działa na podstawie regulaminu określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój.

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem lokalu socjalnego składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Jedlina-Zdrój.

2. Wniosek o najem lokalu opiniuje Komisja, która po dokonaniu jego analizy kwalifikuje go pozytywnie lub negatywnie.

3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku wnioskodawca wpisywany jest do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny.

4. O wynajęciu lokalu z umową najmu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego decyduje Burmistrz.

5. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawca informowany jest na piśmie w terminie 14 dni od daty posiedzenia Komisji.

6. Burmistrz Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój wykaz, o którym mowa w ust. 3 w terminie do 31 grudnia każdego roku.

7. Osoby umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny zobowiązane są na wezwanie Gminy do aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub adresu zamieszkania.

8. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) z którymi podpisano umowę najmu;
- 2) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania;
- 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 i § 16 ust. 2 pkt 3;
- 4) które nie są mieszkańcami Gminy;
- 5) których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie, w wyniku czego osoba ta posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 6) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu.

9. Osobie wykreślonej z wykazu przysługuje prawo odwołania się do Burmistrza w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z wykazu.

§ 10. Przy zawieraniu umów najmu lokali rezygnuje się z pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które zostały w lokalu opuszczonym przez najemcę czyli:

- 1) małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu;
- 2) dzieciom najemcy;
- 3) dzieciom współmałżonka najemcy, który nie był współnajemcą;
- 4) osobie wobec, której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 5) osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) opuścił lokal zmieniając miejsce zamieszkania lub
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym zamieszkiwanie wspólnie z dotychczasowymi lokatorami spowodowałoby, iż na jedną osobę przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje również osobie innej niż wymienione w ust. 1, która pozostała w mieszkaniu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. 1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1 lokal oddawany jest w drodze przetargu celem ustalenia najwyższej stawki czynszu.

3. Regulamin przetargu, o którym mowa w ust. 2 określa zarządzenie Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój.

Rozdział 9.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 13. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 j.t.) stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 14. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

§ 15. W przypadku konieczności realizacji wyroku sądu o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, gdzie standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu, w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 16. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania kapitalnego remontu mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O najem lokali, o których mowa w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) są mieszkańcami Gminy Jedlina-Zdrój,
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) osiągają dochód, który na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale:
 - powyżej 80% do 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - powyżej 60% do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Dopuszcza się obniżenie wysokości czynszu o 50% najemcy, który otrzymał lokal do remontu, przez czas określony w umowie w sprawie realizacji remontu lokalu, ale nie dłuższy niż 12 miesięcy.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem lokalu.

5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokalu do remontu jest taki jak w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XXIV/132/09 Rady Miasta Jedlina - Zdrój z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

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

Przewodnicząca Rady Miasta:
M. Drapich