



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 września 2016 r.

Poz. 4130

UCHWAŁA NR VI/50/2016 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDRÓJU

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 r., poz. 150), Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Polanica-Zdrój - należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 roku, poz. 150);
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 roku, poz. 150);
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Polanica-Zdrój;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy ;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu kłodzkiego;
- 10) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę legitymującą się wydanym przez właściwy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego z ustalonych stopni niepełnosprawności albo równorzędnym orzeczeniem o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy;

- 11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim;
- 12) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity - Dz. U. z 2015 r., poz. 163 ze zm.);
- 13) lokalu niesamodzielnym - należy przez to rozumieć lokale niespełniające wymogów określonych w art. 2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- 14) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku , poz. 966 z późniejszymi zmianami);
- 15) rodzina wieloosobowa - rodzina składająca się co najmniej z sześciu osób ubiegających się wspólnie o oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego;
- 16) wyjątkowo trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna i społeczna - ciężka, przewlekła choroba wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania lub też istniejąca udokumentowana przemoc w rodzinie.

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkalne, zamienne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe - określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 5a i 6 ustawy.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje jako zarządca podmiot wskazany przez gminę.

3. Organem kontroli społecznej w sprawach lokalowych jest właściwa Komisja Rady Miejskiej kompetentna w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy mieści się w przedziale:

- powyżej 105 % do 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- powyżej 80 % do 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy nie przekracza kwoty:

- 105 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- do 75 % najniższej emerytury z ostatnich dwunastu miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym,
- do 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich dwunastu miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) bezdomność;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi;

- 3) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów rozporządzenia 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 późniejszymi zmianami);
- 4) zamieszkiwanie w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej i społecznej;
- 5) opuszczenie domu dziecka lub rodziny zastępczej w wyniku osiągnięcia pełnoletności;

2. Powierzchnię pokoi przypadającą na jednego członka gospodarstwa domowego oblicza się dzieląc ogólną powierzchnię pokoi w lokalu przez ilość osób stale w nim zamieszkujących, wyłączając osoby podnajmujące część lokalu.

3. Powierzchnię pokoju lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 5 m².

4. W przypadku małżonków ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, z których każde z nich posiada odrębne miejsce pobytu stałego, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według ustępów poprzedzających zarówno w jednym jak i w drugim miejscu pobytu stałego każdego z małżonków.

5. Zasadę określoną w ust. 4 stosuje się również do osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, jeżeli osoby takie wspólnie ubiegają się o wynajem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 3) najemcom lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku przeznaczonym do opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy, w tym inwestycje celu publicznego;
- 4) osobom posiadającym, tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku;
- 5) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy występującym o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy o co najmniej 25 % powierzchni użytkowej i co najmniej 1 pokój;

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które są najemcami lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego ;
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcom lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku przeznaczonym do opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy, w tym inwestycje celu publicznego;
- 4) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku;

- 5) osobom, które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 6) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie gminy;
- 7) osobom zamieszkującym w warunkach określonych w § 5 ust.1 pkt 2;
- 8) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 8. 1. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

2. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Na lokale tej kategorii mogą być przeznaczone wyłącznie lokale o obniżonym standardzie technicznym. Typowanie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy oraz prowadzenie ich ewidencji należy do zarządcy zasobu i odbywa się po wyrażeniu zgody właściciela.

§ 9. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

2. Osoby, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2, jednak nie więcej niż dochód określony w § 4 ust. 1 mogą podjąć starania o wynajem lokalu na czas nieoznaczony na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

3. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania otrzymanego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 4 ust. 1 i nadal zamieszkują w lokalu.

4. W przypadku gdy podczas trwania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony najemca znajdzie się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełnia kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 2, dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowej umowy zawartej na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego za zgodnym porozumieniem stron.

5. Realizacja wniosków eksmisyjnych następuje w kolejności wpływu prawomocnych wyroków eksmisyjnych.

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.

§ 10. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na inny wolny lokal mieszkalny na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe określone w § 4 ust.1, który:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany do potrzeb zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym i znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz.721 z późniejszymi zmianami);
- 2) zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
- 3) zajmuje lokal, który nie zapewnia dla osób uprawnionych do zamieszkania po 5 m² powierzchni pokoi;
- 4) zajmuje lokal, którego części składowe położone są na różnych kondygnacjach w budynku i najemca zrzeknie się prawa najmu do części lokalu w zamian za wynajem zwolnionego lokalu w budynku, który pozwoli na połączenie pozostałej części lokalu najemcy w jedną funkcjonalną całość, jeżeli powierzchnia zwolnionego lokalu i części lokalu, co do której następuje zrzeczenie się prawa najmu jest porównywalna i część ta może stanowić przedmiot odrębnego najmu;
- 5) zajmuje lokal usytuowany w budynku wspólnotowym, który jest ostatnim lokalem stanowiącym własność gminy.

2. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust.1 pkt 1 najemca składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności oraz stosowne zaświadczenia lekarskie uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia i określające wymagane warunki mieszkaniowe dla schorzenia osoby niepełnosprawnej.

3. Osoba wymieniona w ust. 2 może wnioskować wyłącznie o zamianę na inny równorzędny lokal, w którym utrudnienie nie występuje. Zamiana taka może być również dokonana na lokal równorzędny położony w tym samym budynku, w którym zamieszkuje najemca, lecz na niższej kondygnacji.

4. Kierując się zasadą racjonalnej gospodarki, Gmina może wskazać zamianę lokalu na inny w przypadku gdy zamiana doprowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych a także w sytuacji gdy osoba zajmująca lokal nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego i w wyniku takiej zamiany gmina uzyska co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal albo lokal o wyższym standardzie.

§ 11. 1. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny z uwagi na:

- 1) konieczność opróżnienia budynku z powodu jego przeznaczenia do remontu, przebudowy lub modernizacji;
- 2) rozbiorę budynku;
- 3) utratę lokalu socjalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 4) konieczność opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy, w tym inwestycje celu publicznego;
- 5) uznanie lokalu socjalnego za lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów rozporządzenia 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 późniejszymi zmianami).

2. Zamiana lokalu socjalnego może nastąpić również na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe określone w § 4 ust.2, jeżeli dotychczas zajmowany lokal socjalny nie zapewnia dla osób uprawnionych do zamieszkania po 5 m² powierzchni pokoi. Dodatkowymi warunkami koniecznymi do dokonania takiej zamiany jest utrzymywanie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego w stanie nieogorszonego oraz brak zaległości w opłatach za lokal.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² można wskazać do zamiany dwa lokale mieszkalne pod warunkiem, że metraż wskazanych lokali nie będzie przekraczał powierzchni użytkowej lokalu dotychczas zajmowanego i w wyniku zamiany rozdzielone zostaną faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

§ 12. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali gminnych oraz najemcami lokali gminnych z najemcami lokali nie należących do mieszkaniowego zasobu gminy a także pomiędzy najemcami lokali gminnych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jeżeli osoby te posiadają ważny tytuł prawny do zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli (dysponentów) lokali.

3. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a właścicielem lokalu lub domu wymaga przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

4. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalach podlegających zamianie i uprawnionych do ich zajmowania łącznie z wnioskodawcami.

5. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których chociaż jedna zajmuje lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza Miasta wyrażonej na piśmie.

6. Zamiana może być dokonana z zainteresowanymi stronami na dwa lokale mieszkalne w sytuacji gdy najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania wyrażą chęć dokonania takiej zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

7. Osoby wyrażające wolę zamiany lokali składają oferty zamian na podstawie których prowadzona jest baza wzajemnych zamian.

8. Zamiana lokalu socjalnego na lokal o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

9. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone we wszystkich przypadkach z wyjątkiem określonych w ust. 10.

10. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których chociaż jedna zajmuje lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić w przypadkach gdy:

- 1) zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 2, 4, 8;
- 2) jedna z osób zainteresowanych, której gospodarstwo domowe składa się z większej ilości członków uzyskałaby w wyniku zamiany lokal o powierzchni pokoi mniejszej niż dotychczas zajmowana, chyba że zamiana taka nie spowoduje przegęszczenia w lokalu;
- 3) zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust.3 pkt 2 ustawy;
- 4) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany mieszkań spełniałaby kryteria kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych na zasadach określonych w uchwale, chyba że zamiana doprowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowej sytuacji mieszkaniowej;
- 5) zamiana lokali mieszkalnych spowodowałaby znaczne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej jednej ze stron zamiany (warunki zdrowotne, przegęszczenie);
- 6) jedna z osób zainteresowanych jest najemcą lokalu stanowiącego własność osoby prywatnej i opłaca czynsz przekraczający 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku;
- 7) gdy osoba zainteresowana zamianą na lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy zalega bądź zalegała w okresie ostatnich pięciu lat z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu w innych zasobach.

11. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga uprzedniego uregulowania wszelkich należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy. Kwota pokrywająca te zaległości może być również wpłacona do depozytu przez osobę, która miałaby w wyniku zamiany zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.

12. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga uprzedniego złożenia przez wnioskodawców oświadczeń zawierających akceptację stanu technicznego zamienianych lokali.

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.

§ 13. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wybór osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu w/w lokali podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez właściwą Komisję Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju, o której mowa w § 3 ust. 3.

2. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony bądź lokalu socjalnego składają wnioski mieszkaniowe wypełnione i potwierdzone przez wyszczególnione w nich podmioty oraz dołączają poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów.

3. Odmowa złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 2 stanowi podstawę do odmowy zakwalifikowania wniosku.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełniania złożonego wniosku i informowania o zmianach mających wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku i jego realizację.

5. Wnioski osób, które na wezwanie organu gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w wyznaczonym terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 14. 1. Burmistrz Miasta przyjmuje wnioski osób zainteresowanych wynajmem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i kwalifikuje spośród nich osoby, z którymi umowy najmu zostaną zawarte w pierwszej kolejności, sporządzając roczne projekty list osób przewidzianych do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego a także projekty list osób, których lokale będą podlegać zamianie na podstawie kryteriów określonych w § 10 ust.1 pkt 1,2,3,5 oraz w § 11 ust. 1 pkt 1,2,4,5 i w ust. 2 i 3.

2. Przed sporządzeniem projektu list, o których mowa w ust. 1, Burmistrz Miasta zobowiązany jest zasięgnąć opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju, o której mowa w § 3 ust. 3 uchwały.

3. Projekt list, o których mowa w ust. 1 powinien wskazywać osoby przewidziane do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego oraz uzasadnienie takiego wynajmu.

4. Projekty list osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powinny być podane do publicznej wiadomości przez okres dwóch tygodni, w czasie którego osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do sporządzonego projektu list.

5. Informacja o terminie oraz miejscu składania uwag i zastrzeżeń winna być zawarta w sporządzonych projektach list.

6. Burmistrz Miasta ma obowiązek, przy współudziale właściwej Komisji Rady Miejskiej w Polanicy - Zdroju, rozpatrzyć wniesione uwagi i zastrzeżenia do sporządzonych projektów list, a w razie ich nieuwzględnienia zawiadomić o tym osoby zainteresowane i uzasadnić zajęte stanowisko.

7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6, Burmistrz Miasta ustala i podaje do publicznej wiadomości ostateczne listy osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w danym roku.

8. Ilość osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 7 powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy w danym roku.

9. Oprócz rocznych list osób przewidzianych do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego mogą być w ciągu roku ustalane listy dodatkowe, jeżeli nastąpi taka konieczność lub możliwość wynajmu dodatkowym osobom.

10. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

11. Osobie umieszczonej na ostatecznej liście, o której mowa w ust. 7, z którą nie została zawarta umowa najmu do końca roku, przysługuje pierwszeństwo do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w roku następnym, jeżeli w dalszym ciągu spełnia wymogi przewidziane w niniejszej uchwale.

12. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy może dotyczyć tylko osób ujętych na ostatecznych listach, o których mowa w ust. 7, z wyjątkiem osób wymienionych w § 6 pkt 1 i pkt 7, § 7 pkt 2 i pkt 9, § 9 ust. 2, 4, 5, § 10 ust.1 pkt 4, § 11 ust. 1 pkt 3 a także w przypadku zamiany wynajmowanych mieszkań pomiędzy stronami zainteresowanymi.

13. Obowiązek wynikający z postanowień ust. 12 nie dotyczy również sytuacji określonych w § 16, § 18, § 20, § 21, § 22 i § 24 uchwały a także w art. 31 ustawy i art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 15. 1. Z osobami wybranymi do wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, umowy najmu mogą być zawarte tylko na lokale , w których na jednego członka gospodarstwa zgłoszonego do wspólnego zamieszkania przypada nie mniej niż 5 m² i nie więcej niż 10 m² z ogólnej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw wieloosobowych oraz nie więcej niż 20 m² ogólnej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych. Dopuszcza się nieznaczne przekroczenie ustalonych górnych norm, jeżeli przekroczenie to nie spowoduje nadwyżki pokoju.

2. Normy wymienione w ust. 1 można również podwyższyć o 10 m², jeżeli do członków gospodarstwa domowego , któremu ma być wynajęty lokal mieszkalny lub lokal socjalny należy osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności z uprawnieniem do zajmowania osobnego pokoju.

3. Górne granice norm określonych w ust. 1 nie stosuje się do osób uzyskujących lokal w drodze zamiany między osobami zainteresowanymi a także do osób uzyskujących lokal zamienny, jeżeli opróżnienie dotychczasowego lokalu jest korzystne dla gminy z uwagi na planowaną lub realizowaną inwestycję albo ze względu na wykorzystanie budynku zgodnie z jego funkcją.

4. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny wnioskodawcy po zakwalifikowaniu na listę ostateczną, o której mowa w § 14 ust.7 uchwały, składane propozycje lokali do wynajmu będą uwzględniać aktualny stan rodzinny wnioskodawcy.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu małżonków umieszczonych na liście ostatecznej, o której mowa w ust. poprzedzającym, lokal do wynajmu będzie zaproponowany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu.

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.

§ 16. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci , wnuki, osoby przysposobione, osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na mocy orzeczenia sądu, rodzice lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy stale zamieszkiwali i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę, można zawrzeć z wymienionymi osobami umowę najmu na ten lokal po rozwiązaniu stosunku najmu przez dotychczasowego najemcę.

2. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę nie może być zawarta z osobami wymienionymi w ust. 1 w następujących przypadkach:

- 1) gdy najemca opuszczający lokal zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości w lokalu stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, a powierzchnia pokoi uzyskanego lokalu zapewnia pozostawionym osobom najniższe normy określone w § 15 ust. 1,
- 2) gdy osobom wymienionym w ust.1 przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego bądź zbyły lub zrezygnowały z posiadanego wcześniej mieszkania , budynku mieszkalnego lub jego części w okresie ostatnich pięciu lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę;
- 3) gdy osoby wymienione w ust.1 zalegają z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu;
- 4) gdy osoby wymienione w ust.1 nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 4 ust.1;
- 5) gdy lokal opuszczony przez najemcę jest lokalem socjalnym.

3. W sytuacji gdy lokal zajmowany przez osoby określone w ust.1 posiada powierzchnię pokoi większą niż 10 m² w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną bądź większą niż 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu mniejszego lokalu, jeżeli nie zachodzą przesłanki określone w ust.2.

§ 17. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały inne osoby niż wymienione w § 16 bądź osoby wyszczególnione w § 16 nie spełniają określonych kryteriów do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę, wówczas należy wezwać je do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli mimo wezwania, o którym mowa w ust. 1, lokal nie zostanie opróżniony w terminie określonym w ust. poprzedzającym, gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu .

§ 18. 1. Osoby bliskie najemcy, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 31 ustawy bądź art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 5 lat do dnia jego śmierci;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) nie posiadają możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania;
- 4) w okresie, o którym mowa w pkt 1 nie rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 5) osiągają dochody określone w § 4 ust. 1;
- 6) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu.

2. Przez osoby wymienione w ust.1 rozumie się zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyrna, macochę i teściów.

3. Zapisy zawarte w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu mają również zastosowanie do osób pozostających w lokalu po śmierci byłego najemcy jeżeli jedyną przyczyną wypowiedzenia umowy najmu były zaległości czynszowe, pod warunkiem ich uregulowania w całości.

4. Prawo do najmu lokalu nie przysługuje osobom ubiegającym się o lokal po zgonie lub opuszczeniu przez najemcę skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu w przypadku, gdy po śmierci lub opuszczeniu lokalu prawo do najmu lokalu przysługuje innemu współnajemcy.

§ 19. Zasady określone w § 17 stosuje się odpowiednio do osób , które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy i nie zawarły umowy najmu takiego lokalu w trybie § 18 uchwały.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 20. 1. W przypadku zwolnienia części lokalu wynajmowanego dotychczas więcej niż jednemu najemcy można zastosować następujące rozwiązania:

- 1) wynajmując zwolnioną część lokalu najemcy, który jako jedyny pozostał w lokalu, o ile zajmowana przez tego najemcę powierzchnia pokoi nie przekracza 10 m² w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² . W przypadku gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu przeznacza się do wynajmu dla jednej z osób umieszczonych na liście ostatecznej, o której mowa w § 14 ust. 7;
- 2) wynajmując zwolnioną część lokalu temu z dotychczasowych najemców , który znajduje się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej, przy zachowaniu ograniczenia metrażowego określonego w pkt 1. W przypadku gdy nie zachodzą okoliczności określone w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy ostatecznej, o której mowa w § 14 ust. 7 uchwały;
- 3) najemcy , który pozostał w lokalu można zaproponować samodzielny lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu zamiennego i całość pozyskanego lokalu przeznaczyć dla osoby z listy ostatecznej, o której mowa w § 14 ust.7 uchwały.

2. W przypadku gdy zwolniona część lokalu jest mniejsza niż 10 m² , kryterium metrażowego określonego w ust.1 pkt 1 nie stosuje się.

3. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku posiadania przez najemcę umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony oraz w przypadku zalegania z należnościami czynszowymi w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności.

4. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, gmina wskazuje inny lokal socjalny. Gmina może również przekwalifikować zwolnioną część lokalu wspólnego na lokal bądź lokale socjalne, o ile znajdują się w budynku stanowiącym wyłączną własność gminy.

5. Przepisy ust. 1 i ust. 4 stosuje się przy zachowaniu kryteriów dochodowych wynikających z § 4 ust. 1 i § 4 ust. 2.

§ 21. 1. Osoba, której została wypowiedziana umowa najmu z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2, może wystąpić o ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli nadal zajmuje przedmiotowy lokal, spłaciła wszystkie zaległości czynszowe wraz z odsetkami i kosztami sądowymi oraz spełnia kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryteria dochodowe wynikające z § 4 ust. 1 lub § 4 ust. 2.

2. Uprawnienie określone w ust. 1 nie przysługuje osobie, wobec której został wydany prawomocny wyrok sądowy nakazujący opróżnienie, opuszczenie i wydanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

3. Jeżeli istnieje konieczność dostarczenia lokalu socjalnego przyznanego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina w ramach realizacji wyroku sądowego wskazuje ten lokal jako lokal socjalny.

§ 22. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami i obowiązującą dokumentacją, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O przyznanie lokali określonych w ust. 1 mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) osiągają dochody nie przekraczające kryteriów określonych w § 4 ust. 1.

3. Najemca, który otrzymał lokal do remontu, o którym mowa w ust. 1 i wykonał prace w terminie określonym umową może ubiegać się o zwolnienie z opłat czynszu.

Rozdział 9.

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

§ 23. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych umieszczonych na ostatecznych listach osób przewidzianych do wynajmu lokali mieszkalnych w danym roku.

2. W przypadku braku rodzin, o których mowa w ust. 1, gmina rozważy możliwość podziału lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² na dwa lub więcej lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podmiotów umieszczonych na ostatecznych listach określonych w ust. poprzedzającym.

3. W przypadku braku możliwości technicznych potwierdzonych dokumentacją do zastosowania rozwiązań określonych w ust. 2, gmina postanowi o sposobie zagospodarowania lokalu w trybie odrębnych przepisów.

Rozdział 10.

Oddanie lokalu przez najemcę do bezpłatnego używania lub w podnajem.

§ 24. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody właściciela. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem której najemca obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym a osoba ta nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu.

2. Zgoda na podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może być wydana wyłącznie na czas oznaczony.

3. Zgoda, o której mowa w ust. 2 może być wydana wyłącznie gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;

- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.

4. Zgoda na oddanie lokalu lub jego części w bezpłatne używanie lub w podnajem nie może być udzielona w przypadku gdy:

- 1) lokal jest lokalem socjalnym;
- 2) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 4) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 5) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie całości lub części lokalu spowoduje przegęszczenie w lokalu.

5. Zgoda na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub jego części może być udzielona wyłącznie najemcy bądź innej osobie uprawnionej do zamieszkiwania w lokalu na czas nieoznaczony, w przypadku gdy działalność gospodarcza prowadzona będzie faktycznie poza lokalem, a lokal stanowić będzie jedynie siedzibę firmy.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

§ 26. 1. Osoby umieszczone na ostatecznych listach mieszkaniowych ustalonych na 2016 rok zachowują uprawnienia do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony bądź socjalnego nabyte na podstawie dotychczas obowiązującej uchwały.

2. Wnioski osób umieszczonych na ostatecznych listach mieszkaniowych ustalonych na 2016 roku, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu do końca 2016 roku oraz wnioski nie rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną zweryfikowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 27. 1. Traci moc uchwała Nr XXXIX/280/2005 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 30 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 44, poz. 696, z 2007 r. Nr 228, poz. 2682, z 2012 r. poz.202 i z 2012 r. poz.203)

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:
R. Szymański