



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 września 2016 r.

Poz. 4180

UCHWAŁA NR XXIX/175/2016 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 oraz 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, z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor.

§ 2. Gmina Jawor, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale do remontu i adaptacji na koszt najemcy, mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Jaworze przynajmniej przez okres 5 lat przed złożeniem wniosku oraz spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.);
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku urzędowym Monitor Polski.

§ 4. 1. Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie posiadającej tytuł prawny do innego lokalu. Dotyczy to również współmałżonka wnioskodawcy.

2. Prawo ubiegania się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje również osobie i jej współmałżonkowi, która:

- 1) zbyła lub scedowała na inne osoby prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 2) scedowała prawo najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) zbyła lub scedowała prawo własności lub współwłasności działki budowlanej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 60% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) socjalnego nie może przekraczać 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych może zostać zastosowana obniżka czynszu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi 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 2015 r., poz. 1422);
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Lokale mieszkalne stanowiące zasób Gminy Jawor przeznacza się w pierwszej kolejności dla:

- 1) rodzin, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki;
- 3) osób pełnoletnich spełniających łącznie następujące warunki:
 - a) są stałymi mieszkańcami miasta Jawora,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka)
 - c) zamieszkują w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania,
 - d) spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.1;
- 4) wychowanków opuszczających domy dziecka i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli byli mieszkańcami Jawora do czasu umieszczenia w placówkach;
- 5) rodzin, które dokonały na podstawie odrębnych umów adaptacji na własny koszt pomieszczeń niemieszkalnych.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:

- 1) osobom posiadającym prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego;
- 2) osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.1 pkt 2;
- 3) osobom bezdomnym, które poprzednio co najmniej 5 lat były zameldowane na pobyt stały w Jaworze.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

4. Najem lokalu socjalnego, na wniosek najemcy może być przedłużony na następny okres, jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy spełnia kryteria dochodowe określone w rozdziale II.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych na podstawie pisemnej zgody wydanej przez Burmistrza Miasta, pod warunkiem, że obie osoby nie posiadają zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy tego zasobu.

3. Wynajmujący nie zezwoli na zamianę lokalu, jeżeli w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

§ 9. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię (powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka rodziny jest mniejsza niż 5 m²);
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

§ 10. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej przez zarządcę budynków komunalnych najemcy posiadającemu zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu; w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim w Jaworze.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie w obu miejscach zamieszkania.

3. Warunkiem zakwalifikowania wniosków do przydziału, o których mowa w ust.1, jest spełnienie wymogów określonych w § 2 i odpowiednio w § 5 i § 6 w przypadku lokali mieszkalnych i w § 7 ust. 2 w przypadku lokali socjalnych.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie niezbędne dokumenty, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Złożone kompletne wnioski podlegają weryfikacji pod względem spełnienia wymogów uchwały i przedkładane są powołanej przez Burmistrza Miasta Jawora Miejskiej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

6. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

7. Wnioski zweryfikowane pozytywnie wpisywane są na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal wnioskowanego typu.

8. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

9. Osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu mieszkalnego z umową na czas nieoznaczony lub lokal socjalny zobowiązane są na wezwanie Gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku.

10. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

§ 12. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

2. Poza osobami określonymi w treści art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, w razie śmierci najemcy tego lokalu, może ubiegać się zstępny najemcy, który zamieszkiwał z najemcą co najmniej 5 lat w tym lokalu do chwili jego śmierci i na ten dzień był pełnoletni, jeżeli lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Jawor z zstępnym, wstępnym, rodzeństwem i osobą, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) i zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 5 lat, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.1 oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajęte:

- 1) osobom, których rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z sześciu osób lub
- 2) osobom, których rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się z co najmniej czterech osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali.

§ 14. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – o ile nie ma rodzin wielodzietnych umieszczonych na liście mieszkaniowej.

2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jaworze, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi 200% maksymalnej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor, obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

4. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 9. Podnajem lokali mieszkalnych

§ 15. 1. Najemca lokalu chcący oddać w podnajem lokal lub część lokalu musi uzyskać pisemną zgodę Burmistrza Miasta Jawora.

2. Burmistrz Miasta Jawora negatywnie rozpatruje wniosek najemcy o wyrażenie zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

3. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust.1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 10. Zasady zastosowania obniżek czynszu

§ 16. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy mogą ubiegać się o obniżenie do 50% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 150% w gospodarstwach jednoosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Obniżki udziela się na okres dwunastu miesięcy. Po upływie roku najemca może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 11. Inne przypadki zawarcia umowy najmu

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

2. Wybór rodziny do zawarcie umowy na wykonanie remontu poprzedza każdorazowo pozytywna opinia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej.

3. Pierwszeństwo do przydziału lokalu do remontu posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego.

4. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostaje wydane skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

5. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z zarządcą budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 19. Traci moc uchwała nr XLVI/336/02 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmieniona uchwałą nr XXVI/157/04 z dnia 31 marca 2004 r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworze:
D. Iwański