



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 maja 2016 r.

Poz. 2282

UCHWAŁA NR XIX.173.2016 RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Jelcza-Laskowic,
- 2) dochodzie - 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 Jelcz-Laskowice,
- 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) 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 100% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) powyżej 80% do 140% 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) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) 140% 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. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6 m² łącznej powierzchni pokoi,
- 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

lokalu 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 będącej najemcą lokalu w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku,
- 4) 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,
- 5) osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu w danym roku, jeżeli nadal spełnia przesłanki do jej zawarcia.

§ 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, która utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 4) osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu w danym roku, jeżeli nadal spełnia przesłanki do jej zawarcia.

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. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w następujących przypadkach :

- 1) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, na lokal o większej powierzchni użytkowej w celu poprawy warunków mieszkaniowych, pod warunkiem spełniania kryteriów określonych w § 2 ust. 1 i w § 4 pkt 1) oraz uregulowania w całości przez strony zobowiązań z tytułu czynszu najmu,
- 3) wystąpienia przez najemców z wnioskami o wzajemną zamianę lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych lub w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- 4) wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o zamianę lokalu, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb.

2. Gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje lokal o większej powierzchni lub samodzielny lokal,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.

3. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamian lokali mieszkalnych wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do mieszkaniowego zasobu Gminy, za pisemną zgodą właściciela lub wynajmującego.

4. Zezwala się na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego pomiędzy osobami zainteresowanymi w przypadku, gdy jest to uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu lub gdy zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie,
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w lokalu.

5. Nie zezwala się na zamianę lokalu mieszkalnego w przypadku gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów oraz jeżeli:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi na osobę,
- 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy jeden z nich jest obciążony zadłużeniem, jeżeli nowi najemcy zadeklarują wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą, co najmniej 50 % kwoty zadłużenia.

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. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice do dnia 31 października danego roku odpowiedni wniosek zawierający niezbędne informacje o sytuacji rodzinnej i materialnej.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, osoby ubiegające się o najem lokalu lub zamianę lokalu zobowiązane są załączyć dokumenty potwierdzające dochody.

3. Wnioski podlegają weryfikacji w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

4. Zgodność gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z zasadami zawartymi w niniejszej uchwale podlega kontroli społecznej sprawowanej przez stałą komisję Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach - Komisję Rodziny, Młodzieży i Spraw Mieszkaniowych.

5. Na podstawie złożonych wniosków oraz protokołów z wizji warunków mieszkaniowych Burmistrz sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i udostępnia do kontroli społecznej Komisji Rodziny, Młodzieży i Spraw Mieszkaniowych.

6. Projekty list sporządzane są do 30 listopada każdego roku i wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice przez okres 14 dni.

7. Odwołania od ogłoszonych projektów list mogą składać wyłącznie wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty podania tych list do publicznej wiadomości.

8. Odwołania, o których mowa w ust. 7 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza.

9. Po rozpatrzeniu odwołań tworzy się ostateczne listy osób uprawnionych do przydziału lokali, na dany rok, które zatwierdza Burmistrz.

10. 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.

11. 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,
- 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.

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

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.

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują : małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1, mogą wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

5. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

6. Osoby pozostające w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, z którymi nie zawarto umowy najmu są obowiązane opróżnić lokal w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą wynajmującemu odszkodowanie w wysokości czynszu jaki płaciłby najemca. Odszkodowanie płaci się co miesiąc w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8.

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

§ 10. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i spełniających kryteria dochodowe określone w § 2 lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku Gmina uzyska co najmniej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 11. 1. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/233/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 03 czerwca 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
B. Bejda