



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 czerwca 2023 r.

Poz. 3706

UCHWAŁA NR LXXII/458/23 RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra

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 2023 r. poz.40 z późn. zm.¹⁾) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

§ 3. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. Traci moc uchwała nr VI/A/57/2003 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 25 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

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

Przewodnicząca Rady Miasta:
Violetta Majak

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r., poz. 572

Załącznik do uchwały nr LXXII/458/23
Rady Miasta Kamienna Góra
z dnia 31 maja 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 1. Niniejsze zasady regulują sposób wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra;
- 3) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 4) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, którego definicję zawiera art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 7) członkach wspólnoty samorządowej- należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które faktycznie zamieszkują na terenie miasta Kamienna Góra z zamiarem stałego pobytu, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem;
- 8) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 9) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot, któremu Gmina Miejska Kamienna Góra powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra;
- 10) komisji - należy przez to rozumieć Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Kamienna Góra.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 3. 1. Gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina Miejska Kamienna Góra zapewnia osobom uprawnionym:

- 1) lokale zamienne;
- 2) lokale z najmem na czas nieoznaczony;
- 3) lokale z najmem socjalnym na czas oznaczony;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Miejskiej Kamienna Góra, przeznaczone są do wynajmu na rzecz osób uprawnionych lub do zbycia.

3. Odzyskane lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, o niskim standardzie wyznaczane są do najmu socjalnego lokalu.

§ 4. Najem socjalnego lokalu zawierany jest na czas oznaczony tj. na okres 12 miesięcy.

§ 5. 1. Wynajmującym zasób mieszkaniowy jest Gmina Miejska Kamienna Góra, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a podmiotem upoważnionym na podstawie wskazania do zawarcia umowy najmu, wydanego przez Burmistrza Miasta Kamienna Góra bądź na podstawie wyroku sądowego, ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami decyduje Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, w granicach powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) dla lokali z najmem socjalnym:
 - a) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) do 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla lokali z najmem na czas nieoznaczony – przekracza dochód określony w pkt 1 i nie przekracza:
 - a) do 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) do 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla lokali do remontu – nie mniej niż w pkt 2;
- 4) dla lokali zamiennych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych lub w budynkach po kapitalnym remoncie – nie mniej niż w pkt 2.

2. Wzrost dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt 1, ale nie więcej niż określoną w ust. 1 pkt 2 umożliwia zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

3. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie przekracza 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Poza kryteriami określonymi w ust. 1 i ust. 3 wnioskodawcy ubiegający się o najem lokali komunalnych winni spełniać łącznie następujące kryteria:

- 1) nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
- 2) być członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie będące w zasobie Gminy Miejskiej Kamienna Góra, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń losowych;
- 2) opuściły Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra;

- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Co potwierdzą służby techniczne zarządcy nieruchomości.

Rozdział 5.

Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami

§ 8. 1. Warunki jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, lokale powinny spełniać warunki techniczne w stopniu uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju przez osobę niepełnosprawną, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 6.

Lokale zamienne

§ 9. 1. Gmina Miejska Kamienna Góra zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
- 2) rozbiórki budynku;
- 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 5) konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego w budynku użyteczności publicznej, którego Gmina Miejska Kamienna Góra jest wyłącznym właścicielem.

2. W razie konieczności zabezpieczenia najemcy na czas remontu lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności: dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia danej osoby, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może wskazać najemcy lokal zamienny.

3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdujących się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 1, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 7.

Mieszkania chronione

§ 10. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane i mieszkania treningowe.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kamiennej Górze.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 11. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, lub jego śmierci, Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może wynająć ten lub inny lokal osobom niespełniającym warunków zawartych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione przesłanki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat.

§ 12. 1. Decyzję w sprawie przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony podejmuje Burmistrz Miasta Kamienna Góra po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez merytoryczny wydział Urzędu Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji.

2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitego uregulowania zobowiązań i pod warunkiem właściwego korzystania z lokalu.

§ 13. 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 jednocześnie spełniają nw. warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kamienna Góra;
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub zamieszkują w lokalach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, a chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z zarządcą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 15.

§ 14. 1. Najemca może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie do zajmowanego lokalu zwolnionej izby lub lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie w celu zwiększenia powierzchni, jeżeli:

- 1) zwolniona izba lub lokal są bezpośrednio przyległe do obecnie najmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jedno mieszkanie;
- 2) wnioskodawca nie posiada zadłużeń czynszowych.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 15.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania, załatwiania, i realizacji wniosków o najem lokali z zasobów Gminy Miejskiej Kamienna Góra

§ 15. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia odpowiedniego wniosku.

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

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy zawarte w nim dane zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

4. W pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego sporządzany jest projekt list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego przed sporządzeniem projektu list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Wnioski osób ujętych na listach przydziałów lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, mogą być poddane weryfikacji. W przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych, wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu.

7. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Kamienna Góra.

8. Decyzja Burmistrza Miasta Kamienna Góra o ujęciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, poprzedzona jest opinią komisji, biorąc pod uwagę możliwość gminy w realizacji przydziałów mieszkań.

9. Burmistrz Miasta Kamienna Góra zatwierdza wskazanie do zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, po zasięgnięciu opinii komisji.

10. Burmistrz Miasta Kamienna Góra, po zasięgnięciu opinii komisji, może odmówić przyjęcia do realizacji wniosku osób, które:

- 1) posiadały tytuł prawny do innego lokalu a utraciły go w wyniku sprzedaży w obrocie prywatnym;
- 2) dokonały dewastacji zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wyrazić zgodę na zamianę lokalu z urzędu dla najemcy, który spełnia następujące warunki:

- 1) najemca lokalu lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, posiadającą I grupę inwalidzką lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 2) zajmowany lokal przestał zapewniać minimalną normę powierzchni określoną w § 6 ust. 3;
- 3) najemca ubiega się o zamianę na lokal w nowo wybudowanych budynkach komunalnych lub w budynkach po kapitalnym remoncie, spełnia kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 1 pkt 4;
- 4) najemca przekazuje dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu – przynajmniej o 1 izbę.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest przekazanie dotychczas zajmowanego lokalu do komunalnego zasobu gminy.

3. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, Burmistrz Miasta Kamienna Góra może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami i właścicielami innych lokali, nie wchodzących w skład zasobu.

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych;
- 2) wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali;
- 3) osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym w szczególności wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu w zasobie komunalnym.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal komunalny także tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, niż lokal będący przedmiotem zamiany.

§ 17. 1. Burmistrz Miasta Kamienna Góra może odmówić udzielenia zgody na zamianę między najemcami w przypadku gdy:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych jednego z najemców;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Wnioski rozpatrywane są na zasadach określonych w § 15.

Rozdział 11.**Kaucje**

§ 18. 1. Wprowadza się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu na czas nieoznaczony w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się od:

- 1) najemców lokali zamiennych;
- 2) najemców, którzy remontują lokal we własnym zakresie i na własny koszt;
- 3) najemców, którzy dokonują zamiany mieszkań pomiędzy stronami;
- 4) osoby, które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu – przynajmniej o 1 izbę.