

**UCHWAŁA NR XVIII/204/2012
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 23 lutego 2012 r.

**w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko**

Na podstawie artykułów 4, 21 ust. 1 pkt 2, art. 21 ust. 3 art. 22 oraz art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31 poz. 266 ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku uchwala co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do osób będących mieszkańcami Gminy Miejskiej Kłodzko.

**Rozdział II.
Zamiana lokali.**

§ 3. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać, za zgodą właściciela zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamian tych lokali na lokale spółdzielcze, lokale w domach jednorodzinnych, a także lokale stanowiące odrębne nieruchomości, pod warunkiem uregulowania opłat z tytułu najmu gminnego lokalu mieszkalnego.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli powierzchnia pokoi i stan techniczny lokalu dotychczas zajmowanego odpowiada powierzchni pokoi i stanowi technicznemu lokalu zamiennego, a zamiana uzasadniona jest względami zdrowotnymi.

3. Pierwszeństwo w zamianie przysługuje osobom samotnym, które ze względu na wiek i stan zdrowia ubiegają się o zamianę na lokal znajdujący się na niższej kondygnacji lub lokal o mniejszej powierzchni.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub, gdy zamiana może zagrozić interesowi miasta.

5. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana także na rzecz osób, które zwolniły zajmowany dotychczas lokal mieszkalny w celu umożliwienia wykonania czynności egzekucyjnych z innego lokalu. Dopuszcza się zamianę lokali osób, wobec których sąd orzekł eksmisję – pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.

**Rozdział III.
Lokale do remontu we własnym zakresie.**

§ 4. 1. Do remontu we własnym zakresie przed oddaniem w najem przeznaczają się lokale zniszczone, których koszt remontu liczony w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej mieści się w granicach od 100 do 200 zł.

2. Koszt remontu lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie protokołu typowania robót.

3. Remontu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 2 dokonuje przyszły najemca na koszt własny. W przypadku osoby niepełnosprawnej posiadającej zgodę Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego (likwidacja barier architektonicznych) ze środków PFRON, umowa najmu zawierana jest przed wykonaniem tego remontu, a najemca może być zwolniony z opłat czynszowych do czasu jego zakończenia, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy.

4. O najem mieszkania do remontu we własnym zakresie mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zostały umieszczone na liście zakwalifikowanych do przydziału mieszkania do remontu we własnym zakresie w danym roku kalendarzowym,
- 2) dochód w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach od 100% do 200% najniższej emerytury.
- 3) dochód w gospodarstwie jednoosobowym powinien mieścić się w granicach od 150% do 250% najniższej emerytury.

5. Przy wyborze osoby uprawnionej do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie bierze się pod uwagę oprócz sytuacji finansowej i okresu oczekiwania – aktualną sytuację mieszkaniową i rodzinną ubiegających się osób.

6. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie podawany jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Kłodzku.

7. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie mają prawo do pisemnego zgłoszenia wniosku o jego przydział w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wykazu o którym mowa w ust. 6.

Rozdział IV.

Zasady postępowania w stosunku do lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 5. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczone są do sprzedaży w trybie przetargu. W przypadkach braku możliwości sprzedaży lokalu, np. wspólny przedpokój, lokal ten może być oddany w najem na zasadzie przetargu licytacyjnego o najwyższą stawkę czynszu.

2. Sprzedaż lokali oddawanych w najem na zasadzie przetargu licytacyjnego o najwyższą stawkę czynszu może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu o najwyższą stawkę czynszu – lokale o powierzchni powyżej 80m² oddawane będą w najem w drodze uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku.

3. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m² przeznacza się w całości na odtworzenie gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział V.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej do 80m². Lokale mieszkalne.

§ 6. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 80m² oddawane są w najem za stawkę czynszu regulowaną ustaloną przez Burmistrza Miasta Kłodzka.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie lokali mieszkalnych prawo pierwszeństwa umieszczenia na liście przysługuje osobom zamieszkującym w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i posiadających dochód nie wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub 150% w gospodarstwach domowych jednoosobowych.

3. W przypadku braku kuchni w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4m².

4. Normy powierzchni mieszkalnej podwyższa się o 10m², jeżeli w lokalu mieszka osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim.

5. Tryb postępowania przy rozpatrywaniu wniosków określa § 10 niniejszej uchwały.

6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 80m² przysługuje osobom:

- 1) umieszczonym na liście przydziału zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 2, 3 i 4 uchwały,

- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 3) opuszczającym Dom Dziecka w Kłodzku w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 4) zamieszkującym w lokalach niemieszkalnych,
- 5) które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
- 6) rodzicom, dzieciom oraz dorosłemu rodzeństwu, pozostającym w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę, zamieszkującym dotychczas stale wspólnie z najemcą, chyba, że najemca zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a powierzchnia nowego lokalu zapewnia pozostawionym osobom normy im przysługujące.

7. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z pełnoletnim wnukiem najemcy – w razie śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, przestrzega regulaminu porządku domowego oraz w przypadku braku zaległości czynszowych.

8. Prawo do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności ma także osoba, która uzyskała w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe, pod warunkiem, że roboty adaptacyjne zostały wykonane w pełnym zakresie i w ustalonym terminie.

9. Najemca lokalu mieszkalnego może dokonać za zgodą właściciela podziału zajmowanego mieszkania pomiędzy sobą, a osobą bliską stale z nim zamieszkującą, zgodnie z obowiązującymi przepisami - jeżeli istnieje techniczna możliwość dokonania takiego podziału.

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

11. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności.

12. Wnioski o przywrócenie tytułu prawnego osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu z powodu zaległości w opłatach czynszu, a dokonały spłaty zaległości w całości, opiniowane są przez właściwą komisję Rady Miejskiej w Kłodzku.

Rozdział VI.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej do 80m². Lokale socjalne.

§ 7. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego,
- 3) opuściły Dom Dziecka w Kłodzku w związku z uzyskaniem pełnoletności, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 5) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania jeżeli spełniają kryteria dochodowe uprawniające do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, na bieżąco regulują czynsz najmu oraz nie zakłócają porządku domowego,
- 6) umieszczonym na liście przydziału zgodnie z zasadami określonymi w § 7 ust. 2.

2. Do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się osoby, zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku o eksmisję prawo do lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 2 lata.

§ 8. 1. Wnioski osób przebywających w Zakładach Karnych będą rozpatrywane i realizowane po odbyciu kary z uwzględnieniem okresu ich oczekiwania.

2. Osoby, które złożyły wnioski o najem lokalu z zasobów gminy zobowiązane są do składania corocznych oświadczeń weryfikujących w terminie do 31 grudnia. Oświadczenia powinny zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy.

3. W terminie do 31 stycznia każdego roku dokonuje się weryfikacji danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej wnioskodawców w oparciu o złożone oświadczenia weryfikujące.

4. Osoby, które po przeprowadzonej weryfikacji nie spełnią warunków niniejszej uchwały, kwalifikujących ich do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie złożą oświadczenia weryfikującego w wyznaczonym terminie, zostaną wykreślone z wykazu osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany o wykreśleniu z wykazu wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.

5. Tracą ważność wnioski o których mowa w ust. 2.

§ 9. Do wynajęcia dodatkowej izby opróżnionej przez dotychczasowego najemcę, przylegającej bezpośrednio w poziomie, uprawniony jest w pierwszej kolejności inny najemca zamieszkujący w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba może stanowić konstrukcyjną całość z lokalem przez niego zajmowanym, bądź bez względu na powierzchnię jeżeli zwolniona izba nie może spełnić roli samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział VII.

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

§ 10. 1. Organem kontroli społecznej w sprawach lokalowych jest Doraźna Komisja Rady Miejskiej w Kłodzku d.s. Lokalowych.

2. Burmistrz Miasta przyjmuje wnioski osób zainteresowanych zawarciem umów najmu lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i wybiera spośród nich osoby, z którymi umowy najmu zostaną zawarte w pierwszej kolejności (listy przydziału lokali gotowych do zasiedlenia), sporządzając roczne projekty list osób przewidzianych do zawarcia w/w umów.

3. Przed sporządzeniem projektu list, o których mowa w ust.2 Burmistrz Miasta zobowiązany jest zasięgnąć opinii Doraźnej Komisji Rady Miejskiej w Kłodzku d.s. Lokalowych, o której mowa w ust.1.

4. Projekty list osób przewidzianych do zawarcia umów najmu powinny być podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 2 tygodni. W tym czasie osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do sporządzonego projektu list.

5. Burmistrz Miasta przy współudziale Doraźnej Komisji Rady Miejskiej w Kłodzku d.s. Lokalowych, rozpatruje wniesione uwagi i zastrzeżenia do sporządzonych projektów list, a w razie ich nieuwzględnienia zawiadamia o tym osoby zainteresowane uzasadniając zajęte stanowisko.

6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 5 Burmistrz Miasta ustala i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Kłodzku przez okres 2 tygodni ostateczny wykaz osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych gotowych do zasiedlenia oraz zamian z urzędu.

7. Roczne listy osób przewidzianych do zawarcia umów najmu lokali, mogą być aktualizowane raz w roku w miarę potrzeby.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

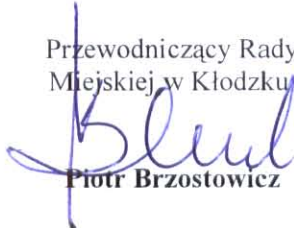
§ 12. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej Kłodzka:

1. Nr LI/432/2006 z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

2. Nr V/40/2007 z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/432/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 maja 2006r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

3. Nr VIII/87/2011 z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/432/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 maja 2006r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłodzku

Piotr Brzostowicz

Uzasadnienie

Obecnie sprawę zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych reguluje uchwała Rady Miejskiej Nr LI/432/2006 z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko z dnia 25 maja 2006 r. (z póź. zmianami). Na wniosek Doraźnej Komisji ds. Lokalowych wprowadzono § 8 ust.2 - 5. Ponadto, uchwała powyższa funkcjonuje już od lat 6, a w międzyczasie zmieniły się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – należało uaktualnić stan prawny dotychczasowej uchwały. Projekt powyższy uzupełniono również o postanowienia, które nie znalazły wcześniej odzwierciedlenia w przepisach dotychczas obowiązującej uchwały. Uchwała nie rodzi dodatkowych skutków finansowych dla budżetu Gminy Miejskiej Kłodzko.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku
Piotr Brzostowicz