

**Uchwała 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**

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 zmianach 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. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku uchwała co następuje:

§ 1

1. Uchwała reguluje:
 - zasób mieszkaniowy gminy,
 - zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.
2. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, albo komunalnych osób prawnych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3

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

§ 4

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

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 oraz ich wyceny.
3. Remontu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 2 dokonuje przyszły najemca na koszt własny. W przypadku osoby niepełnosprawnej posiadającej zgodę PCPR 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. W przypadku lokalu mieszkalnego wymagającego remontu kapitalnego remont taki wykonywany jest na koszt gminy.
5. O najem mieszkania do remontu we własnym zakresie mogą ubiegać się osoby, które:
 - a) zostały umieszczone na liście zakwalifikowanych do przydziału mieszkania do remontu we własnym zakresie w danym roku kalendarzowym,
 - b) dochód w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach od 100% do 200% najniższej emerytury.
 - c) dochód w gospodarstwie jednoosobowym powinien mieścić się w granicach od 150% do 250% najniższej emerytury.
6. 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.
7. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie podawany jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie jego na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Kłodzku.
8. 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. 7.

§ 6

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 80m² oddawane są w najem za stawkę czynszu regulowanego ustaloną przez Burmistrza Miasta Kłodzka na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku.
2. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczane 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.
3. 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.
4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, o ile do takich zostały zaliczone.
5. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m² przeznaczają się w całości na odtworzenie gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 7

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony z wyjątkiem:
 - a) lokali socjalnych,

- b) lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- c) lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 8

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 80m² nie będącego lokalem socjalnym przysługuje osobom:
 - a) umieszczonym na liście przydziału zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 1, 2 i 3 uchwały,
 - b) uprawnionym do lokalu zamiennego za podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - c) opuszczającym Dom Dziecka w Kłodzku w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - d) zamieszkującym w lokalach niemieszkalnych,
 - e) które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
 - f) 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,
 - g) zamieszkującym dotychczasowy lokal mieszkalny, w którym występuje nadwyżka powierzchni stanowiąca co najmniej 1 pokój o powierzchni 10m² – na lokal mniejszy.
2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie ma osoba, która ten remont wykonała pod warunkiem, że remont został wykonany w ustalonym terminie w pełnym zakresie określonym w protokole typowania robót.
3. Prawo do zawarcie 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

1. 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.
2. W przypadku braku kuchni w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4m².
3. Normy powierzchni mieszkalnej podwyższa się o 10m², jeżeli w lokalu mieszka osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim.
4. Opiniowania wniosków o przydział lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz o zmianie lokali z urzędu dokonuje Komisja Mieszkaniowa.
5. Tryb postępowania przy rozpatrywaniu wniosków określa § 13 niniejszej uchwały.

§ 10

1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego,
 - c) opuściły Dom Dziecka w Kłodzku w związku z uzyskaniem pełnoletności, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
 - d) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego.

2. Do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11

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.

§ 12

Uchwała ma zastosowanie do osób będących mieszkańcami Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 13

Tryb postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, w sprawie zamian lokali mieszkalnych z urzędu oraz lokali do remontu we własnym zakresie.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i zamian lokali z urzędu oraz lokali do remontu we własnym zakresie rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję Mieszkaniową w liczbie 4 do 6 osób powołuje Rada Miejska spośród radnych na okres kadencji Rady Miejskiej. Członkowie Komisji uczestniczą w jej pracach nieodpłatnie.
3. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, który kieruje pracą Komisji.
4. Komisja pracuje w zespołach dwuosobowych w oparciu o dokumentację przygotowaną przez Referat ds. Mieszkaniowych i Lokalowych Urzędu Miasta w Kłodzku.
5. Techniczną obsługę Komisji Mieszkaniowej zapewnia Referat ds. Mieszkaniowych i Lokalowych Urzędu Miasta w Kłodzku.
6. Zespół rozpatruje wnioski w terminie nie dłuższym niż 30 dni, na podstawie zbadania aktualnych warunków lokalowych i materialnych wnioskodawców i ich rodzin.
7. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje materiały zespołów na posiedzeniu zwołanym przez jej przewodniczącego i wydaje opinie w sprawie wniosków.
8. W przypadku braku zgodnej opinii, decyduje większość głosów, a w przypadku równej ilości głosów – decyduje głos przewodniczącego.
9. Listy osób zakwalifikowanych do zwarcia umów najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i zamian lokali mieszkalnych z urzędu, na dany rok kalendarzowy sporządza Referat ds. Mieszkaniowych i Lokalowych Urzędu Miasta w Kłodzku po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.
10. Listy osób zakwalifikowanych do zwarcia umów najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz zamian lokali mieszkalnych z urzędu, na dany rok kalendarzowy zatwierdza burmistrz w terminie do 31 stycznia oraz do 30 czerwca. Każdorazowo lista uwzględnia zmiany jakie nastąpiły w ostatnim półroczu.
11. Listy podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Kłodzku oraz umieszczenie na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej przez okres 1 roku.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 15

Tracą moc uchwały Rady Miejskiej Kłodzka:

1. Nr LX/369/2002 z dnia 13 czerwca 2002r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.
2. Nr V/38/2003 z dnia 30 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LX/369/2002 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 13 czerwca 2002r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 16

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