

UCHWAŁA NR XXIX/322/2012
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

z dnia 13 grudnia 2012 r.

w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka

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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do osób będących mieszkańcami Gminy Miasta Kłodzka.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie lokali na czas nieoznaczony prawo pierwszeństwa umieszczenia na liście przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 150% w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

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

3. Za osobę o niskich dochodach uważa się również osobę, której średni miesięczny dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Wobec najemców, których średnie miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczają 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, czynsz obniża się o 10 %. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiada co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

Rozdział 3.

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

§ 4. 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 określony w § 3 ust.1.

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

3. Tryb postępowania przy rozpatrywaniu wniosków określa § 11 niniejszej uchwały.

4. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej do 80m² przysługuje osobom:

1) umieszczonym na liście przydziału zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 1 i 2 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) bezdomnym.

§ 5. 1. Najemca lokalu zajmowanego na czas nieoznaczony 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.

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

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2, 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.

4. Wnioski o przywrócenie tytułu prawnego osób, wymienionych w ust. 3 opiniowane są przez właściwą komisję Rady Miejskiej w Kłodzku.

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

§ 6. 1. 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.

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

3. 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.

4. Tracą ważność wnioski złożone przez osoby, o których mowa w ust. 3.

§ 7. 1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę. O najem mieszkania do remontu we własnym zakresie mogą ubiegać się osoby, które osiągają dochody nie przekraczające wysokości określonych w § 3 ust. 3 oraz posiadają pozytywną opinię Doraźnej Komisji ds. lokalowych.

2. Koszty remontu poniesionego przez osobę wykonującą remont zostaną zaliczone na poczet czynszu zgodnie z zawartą umową.

3. Pierwszeństwo najmu każdego zwolnionego lokalu mieszkalnego, również zakwalifikowanego do remontu we własnym zakresie przysługuje osobom, o których mowa w § 4 ust. 4 niniejszego rozdziału.

4. 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.

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

6. 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. 5.

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

8. 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.

§ 8. 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 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 9. 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) opuścili 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 § 3 ust. 2.
- 7) osobom bezdomnym.

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 dochodu określonego w § 3 ust. 2.

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.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali gminnych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 10. 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.

6. Dopuszcza się zamianę lokali osób, wobec których sąd orzekł eksmisję – pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.

Rozdział 6.

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

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

2. Burmistrz Miasta Kłodzka przyjmuje wnioski osób zainteresowanych zawarciem umów najmu lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i wybiera spośród nich osoby spełniające kryteria określone w § 4 ust. 1 i 4 oraz § 9 ust. 1 i 2 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 Kłodzka zobowiązany jest zasięgnąć opinii Doraźnej Komisji Rady Miejskiej w Kłodzku d.s. Lokalowych o której mowa w ust.1.

4. Projekty list, o których mowa w ust. 2 podaje się 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 Kłodzka 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 Kłodzka 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 gotowych do zasiedlenia.

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

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. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje 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.

2. 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.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków oraz spełniają one kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1.

2. W przypadku braku osób o których mowa w ust. 1 lub odmowy przyjęcia lokalu, lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być oddany w najem w drodze przetargu licytacyjnego o najwyższą stawkę czynszu.

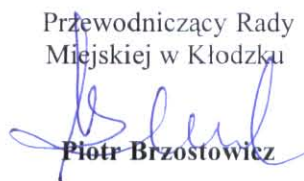
Rozdział 9.
Postanowienia końcowe.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 15. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Kłodzku Nr XVIII/204/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłodzku


Piotr Brzostowicz

Uzasadnienie

W związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – należało uzupełnić niektóre zapisy uchwały o postanowienia, które nie znalazły wcześniej odzwierciedlenia w przepisach dotychczas obowiązującej uchwały.

1. w § 3 dodano ust. 3 i 4,
2. w § 4 ust. 4 dodano pkt 6,
3. zmieniono brzmienie dotychczasowego § 6 ust. 12 (nowe brzmienie - § 5 ust.4),
4. zmieniono brzmienie dotychczasowego § 4 (nowe brzmienie - § 7),
5. w § 9 ust. 1 dodano pkt 7,
6. zmieniono brzmienie dotychczasowego § 5 (nowe brzmienie - § 13).

Uchwała nie rodzi dodatkowych skutków finansowych dla budżetu Gminy Miasta Kłodzka.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku

Piotr Brzostowicz