

**UCHWAŁA NR XL/29/09**  
**RADY MIASTA SZCZAWNO-ZDRÓJ**

z dnia 5 października 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy  
Miejskiej Szczawno-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz.266 z późn. zm.) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego( tekst jednolity z 2005r. Dz. U. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) i reguluje:

- 1) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Szczawno-Zdrój,
- 2) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

**§ 2.** Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale mieszkalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) tj. wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, Wykazany we wniosku dochód musi być udokumentowany przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodek Pomocy Społecznej.
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć określone w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe), albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu

## **Rozdział II**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

## **Rozdział III**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 5. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,  
aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,  
aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

## **Rozdział IV**

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) opuściły domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Szczawno-Zdrój i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

## **Rozdział V**

### **Lokale zamienne**

**§ 8.** 1. Gmina zobowiązana jest do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego,
- 2) przeznaczenia całego budynku do sprzedaży ze względu na stan techniczny,
- 3) rozbiórki budynku,
- 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej itp.,
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 6) w przypadku opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.

2. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną, itp. gmina może wskazać lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony.

## **Rozdział VI**

### **Lokale socjalne**

**§ 9.** 1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, a które znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 24 miesiące.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeśli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej niż dla osób o niskich dochodach, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może:

- 1) wskazać inny lokal po złożeniu przez w/w osobę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt,
- 2) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych w sytuacji, kiedy dotychczas zajmowany lokal położony jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

## **Rozdział VII**

### **Tryb rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 10.** 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój składają stosowny wniosek.

2. Osoby, o których mowa w ust.1, dołączają do wniosku oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, co stanowi podstawę do uzyskania dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawców.

3. W przypadku, gdy o wynajem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. O sposobie załatwienia wniosku Burmistrz Szczawna-Zdroju zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

6. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

7. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady w uchwale dokonuje Burmistrz.

8. W celu zapewnienia kontroli społecznej i opiniowania wniosków o najem lokali działa powoływana przez Burmistrza Komisja Mieszkaniowa, która nie rzadziej niż raz na kwartał kwalifikuje na listę osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobów Gminy.

9. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

10. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,
- 2) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 5 i § 6 uchwały,
- 3) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m<sup>2</sup>**

**§ 11.** Lokale mieszkalne, w których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, oddawane są w najem za zapłatę czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu. Stawkę wyjściową czynszu do przetargu ustala się na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obowiązującej w danym okresie dla województwa dolnośląskiego.

## **Rozdział IX**

### **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. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które w nim pozostały wówczas, gdy zamieszkiwały one stale z najemcą przez co najmniej 10 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając zasady współżycia społecznego Burmistrz może wyrazić zgodę

na zawarcie umowy najmu po śmierci najemcy, z osobami które zamieszkiwały z najemcą przez okres krótszy niż 10 lat, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

## **Rozdział X**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnienie tych lokali przez najemców osobom trzecim**

**§ 13.** 1. Najemcy lokali mieszkalnych, mogą dokonywać zamiany najmowanych lokali zarówno z najemcami, których lokale stanowią mieszkaniowy zasób gminy, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku, gdy:

- 1) w wyniku zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przypadającą na 1 osobę,
- 2) występują zaległości w opłatach czynszu.

**§ 14.** 1. Burmistrz może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty i jest on ostatnim lokalem,
- 2) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu .

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

**§ 15.** Sprawy dotyczące wyrażenia zgody na podnajem lokalu rozstrzyga Burmistrz.

## **Rozdział XI**

### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Prawo ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminnego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosła jego własność na inną osobę.

**§ 17.** Burmistrz za zgodnym porozumieniem stron może zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy podczas trwania dotychczasowej umowy najemca spełni warunki określone w § 6 uchwały

**§ 18.** Istniejące w dniu wejścia w życie uchwały wykazy osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań podlegają weryfikacji według w/w zasad.

**§ 19.** Nierozpatrzone wnioski o najem lokali złożone przed wejściem w życie uchwały rozpatrywane będą zgodnie z trybem określonym w uchwale.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 21.** Uchwała podlega opublikowaniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

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

**§ 23.** Traci moc Uchwała Nr VII/7/03 Rady Miejskiej w Szczawnie Zdroju z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno Zdrój.