

**Uchwała Nr XII/261/05
Rady Miejskiej w Lubawce
z dnia 30 listopada 2005 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Lubawka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) a także art.21 ust.1, pkt 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 r. ze zm.)

Rada Miejska w Lubawce uchwala, co następuje:

Rozdział 1

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) zwana jest w niniejszej uchwale ustawą.
2. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawka oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Lubawka i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.
3. Mieszkaniowy zasób gminy Lubawka tworzą lokale i lokale socjalne, stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy.
4. Mieszkaniowy zasób, o którym mowa w pkt 3, nie obejmuje lokali których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich oraz mieszkań Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
5. Lokalami w rozumieniu niniejszej uchwały są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych.
6. Gmina realizuje ustawowe zadania własne, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale, lokale zamienne oraz lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach.
7. Ilekroć w uchwale jest mowa:
 - o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Lubawka,
 - o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Lubawka.

8. Gmina Lubawka nie zawiera umów z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.
9. Wynajmującym lokale, lokale zamienne i socjalne jest Gmina Lubawka reprezentowana przez Burmistrza Miasta Lubawka lub podmioty przez niego upoważnione.
10. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów brutto członków gospodarstwa domowego rodzin, które ubiegają się o przyznanie mieszkania z zasobów Gminy osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, obliczonych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 ze zm.).
11. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osoby zamieszkujące w lokalu w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
12. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu rozumie się:
 - osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
 - rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.
13. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu socjalnego rozumie się:
 - osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 75 % najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
 - rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.

Rozdział 2

§ 2

Najem lokali.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony posiadają osoby:

1. zamieszkujące w budynkach lub lokalach nie nadających się do stałego zamieszkiwania,
2. zamieszkujące w budynkach lub lokalach, w których na podstawie przepisów o nadzorze budowlanym – został stwierdzony stan zagrożenia życia lub zdrowia,
3. zamieszkujące w budynkach lub lokalach, które z powodu złego stanu technicznego lub w związku z planowaną inwestycją przeznaczone są do rozbiórki ,
4. zamieszkujące w budynkach lub lokalach, które z powodu złego stanu technicznego przeznaczone są do remontu kapitalnego,
5. pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych jeżeli spełniają jednocześnie warunki określone w §1 w pkt 11 i 12 niniejszej uchwały,
6. niepełnosprawne, które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy Lubawka w zamian za inny lokal dostosowany do ich potrzeb,
7. przekazujące dotychczas zajmowany lokal o większej powierzchni do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu, a nadwyżka powierzchni musi wynosić co najmniej 1 pokój.

§ 3

Lokale zamienne.

1. Gmina Lubawka zawiera umowy najmu lokali zamiennych na czas oznaczony, jednak na czas nie dłuższy niż rok, w przypadkach:
 - a) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu,
 - b) rozbiórki budynku,
 - c) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru,
 - d) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
 - e) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
 - f) innych niż wymienione w ppkt a-e w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego.
2. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

§ 4 Lokale socjalne.

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Lubawka, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej określonej w §1 pkt 13 niniejszej uchwały
 - nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego.
3. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu metrażu lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku, a ponadto:
 - nie zalega z opłatami za lokal,
 - przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
 - utrzymuje lokal w należytym stanie.
5. 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 przekraczającym dochodu określonego w § 1 pkt 12 niniejszej uchwały Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może:
 - wskazać inny lokal po złożeniu przez osobę zainteresowaną oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. Oświadczenie powyższe osoba winna złożyć w terminie do 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego,
 - zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.
6. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego nadal znajdują się w niedostatku, jednakże mieszkają w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi mogą ubiegać się o wskazanie większego lokalu socjalnego zapewniającego normę socjalną. Wskazanie lokalu następuje pod warunkiem utrzymywania dotychczas zajmowanego mieszkania w stanie niepogorszonym oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal.

§ 5

Łączenie i podział lokali.

1. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, zwolnionej izby znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie jeżeli w zajmowanym lokalu na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a zwolniona izba jest bezpośrednio przyległa do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal mieszkalny.
2. Lokale nienadające się na stały pobyt ludzi i które nie mogą być przedmiotem przyłączenia, o którym mowa w ust. 1, zostaną skreślone z ewidencji zasobów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Burmistrz Miasta Lubawka po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w punkcie 3 oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

§ 6

Najem lokali na czas nieoznaczony w zamian za wykonanie remontu lub adaptacji we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

1. Lokale o złym stanie technicznym Gmina przeznaczają do remontu we własnym zakresie i z własnych środków.
2. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają następujące warunki:
 - są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Lubawka,
 - nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
 - zobowiążą się do wykonania na koszt własny remontu lokalu o złym stanie technicznym lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

Rozdział 3

§ 7

Zamiana lokali.

1. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody właścicieli tych lokali.
2. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą wynajętych im przez Gminę lokali. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem (np. lokal spółdzielczy) na podstawie pisemnych wniosków. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.
4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między najemcami następuje w przypadku gdy:
 - realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka, a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni pokoi na osobę,
 - osoby wnioskujące o zamianę nie spełniają kryterium dochodowego, występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu będącego własnością Gminy.

Rozdział 4

§ 8

Kaucja.

1. Wprowadza się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu do wysokości nie przekraczającej 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Od wpłacenia kaucji zwalnia się:

- najemców lokali socjalnych,
- najemców lokali zamiennych,
- najemców, którzy wyremontowali lub zaadaptowali wskazany lokal w ramach środków własnych,
- najemców, którzy dokonują zamiany mieszkań pomiędzy stronami,
- osoby, które przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszym metrażu, a nadwyżka powierzchni musi wynosić co najmniej 1 pokój.

Rozdział 5

§ 9

Postanowienia końcowe.

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Lubawka jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczne Komisje Mieszkaniowe działające przy Burmistrzu Miasta Lubawka.
2. Umowy najmu lokali, lokali zamiennych i socjalnych zawierane są z osobami umieszczonymi na obowiązujących rocznych listach przydziału mieszkań, ustalonych przez Burmistrza Miasta Lubawka, które podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Lubawka .
3. Listy przydziału mieszkań sporządzane są w I kwartale roku kalendarzowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość rozszerzenia powyższych list na przestrzeni roku.
4. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego uchwałą.
5. Na każdym etapie załatwienia sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta Lubawka może skreślić osobę z listy, o której mowa w rozdziale 5 pkt 3, jeżeli:
 - dane zawarte we wniosku o najem lokalu są nieprawdziwe,
 - warunki zamieszkiwania i sytuacja materialna nie kwalifikują wnioskodawcy do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
 - nie przyjęła trzech kolejnych lokali proponowanych do zasiedlenia.

6. Wskazanie zwolnionych lokali do zasiedlenia poprzedzone jest uzyskaniem opinii Społecznych Komisji Mieszkaniowych.
7. Społeczne Komisje Mieszkaniowe powoływane są przez Burmistrza Miasta Lubawka, co 4 lata.
8. Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego Burmistrz Miasta może podjąć decyzję o zezwoleniu na zawarcie umowy najmu na czas określony np. rodzinom wielodzietnym lub rodzinom o niskich dochodach pod warunkiem, że ich stałe zamieszkiwanie w tym lokalu jest dłuższe niż 10 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu. W przypadku nie wyrażenia zgody na wynajęcie lokalu lub lokalu socjalnego osoby te winny opuścić i opróżnić nieprawnie zajmowany lokal pod rygorem wystąpienia na drogę sądową o nakazanie eksmisji.
9. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice Burmistrz Miasta Lubawka zawiera umowę najmu lokalu z tymi osobami chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się na terenie Gminy lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź zawarł umowę najmu innego lokalu, a powierzchnia mieszkania (domu) uzyskanego przez najemcę zapewnia normę 10 m² powierzchni pokoi na 1 osobę, wówczas zobowiązany jest on opuścić i opróżnić dotychczasowy lokal wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi.
10. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80² nie podlegają niniejszym zasadom. Indywidualnie, każdym zwolnionym takim lokalem, zadysponuje Burmistrz Miasta Lubawka poprzez najem lub sprzedaż.
11. Lokale mieszkalne w nowowynbudowanych i zmodernizowanych budynkach komunalnych nie muszą podlegać niniejszym zasadom. Zasiedlenie mieszkań w tych budynkach może nastąpić na podstawie odrębnego regulaminu ustalonego każdorazowo przez Burmistrza Miasta Lubawka.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Traci moc załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/84/03 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 28 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2003-2007 .

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.

§ 13

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