

**UCHWAŁA NR LV/275/10
RADY MIASTA DUSZNIKI ZDRÓJ**

z dnia 27 lipca 2006 r.

w sprawie wydzielenia w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Duszniki Zdrój lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz zmian do uchwały Nr X/56/07 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, art. 20 ust. 2 i 3 art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Dusznikach- Zdroju uchwała, co następuje:

§ 1. W gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Duszniki Zdrój wydziela się następujący lokal mieszkalny nr 3 w budynku nr 8 przy ul. Kłodzkiej w Dusznikach Zdroju o powierzchni użytkowej 56 m² z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 2. W uchwale Nr X/56/07 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 2007r.w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasową treść § 7 oznacza się jako ustęp 1; po ustępie 1 dodaje się ustępy 2 , 3 i 4 o treści:

2. "Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy i wydzielone jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być oddawane w najem na czas określony do lat dziesięciu, nie przekraczający jednak czasu trwania stosunku pracy, osobom niezbędnym dla gminy .

3. Na zasadach określonych w ustępie drugim umowę najmu lokalu mieszkalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie wniosku osoby zainteresowanej po uprzednim zaopiniowaniu przez pracodawcę oraz Społeczną Komisję Mieszkaniową, o której mowa w § 3 ust. 5 uchwały."

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Duszniki- Zdrój.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dusznikach
Zdroju

Zdzisław Cetnarowicz

Uzasadnienie

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy została dostosowana do wymogów ustawowych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Zgodnie z art. 21 ust. 3 powołanej ustawy, uchwała reguluje w swojej treści wszystkie kwestie wymagane przez ustawodawcę tj.: 1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek w opłatach czynszu (rozdział I § 6 rozdział II § 9, rozdział III § 13 ust. 3, 4, 5 uchwały), 2. warunki mieszkaniowe, które kwalifikują do ich poprawy poprzez najem lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto ustala zasady oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawców (rozdział II § 8 uchwały), 3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (rozdział II § 10 uchwały) i lokalu socjalnego (rozdział III § 13 uchwały), 4. warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W uchwale podane są też przypadki, w których może nastąpić odmowa zezwolenia na dokonanie zamiany mieszkań (rozdział VI uchwały), 5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (rozdział V uchwały), 6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (rozdział VIII uchwały), 7. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (rozdział IV uchwały). Tym samym uchwała spełnia wszystkie przesłanki ustawowe w zakresie uregulowań, które są obligatoryjne, a ponadto w uchwale ustalono kwestie możliwe do uregulowania (fakultatywnie – ustawa formułując tzw. delegację ustawową dla rad gmin posłużyła się bowiem określeniem „w szczególności”, co oznacza, iż rada może także uregulować sprawy nie wymienione wprost w wyliczeniu ustawowym), to jest: - sytuacje uprawniające do ubiegania się o wynajem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy bez względu na wysokość dochodu (rozdział II § 11 uchwały), - warunki przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal mieszkalny (rozdział III § 14 ust. 3 i 4 uchwały), - minimalne i maksymalne normy powierzchni pokoi obowiązujące przy wynajmie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy (rozdział V § 18 uchwały), - zasady wynajmowania zwolnionych części lokali zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę (rozdział VIII § 32 uchwały), zasady wynajmowania lokali mieszkalnych do remontu (rozdział VII uchwały). Dodatkowo ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego daje radzie gminy możliwość wydzielenia z gminnego zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Przepisy dotyczące tej kwestii zamieszczone są w art. 20 ustawy: Art. 20. 1. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. 2a. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. 2b. Od podnajemców, o których mowa w ust. 2a, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu. 3. Rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. 4. Przepisy ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek. Z treści ustępu 3 w związku z ustępem 2 (wyróżnionych w tekście pogrubioną czcionką) wynika, iż po pierwsze rada może określić lokale wydzielić, a po drugie, iż mogą one być wynajmowane na czas określony. W art. 21 ust.1 pkt. 2 w/w ustawy zapisano z kolei, iż jeżeli takie lokale wydzielono, to rada uchwała zasady kryteria wynajmowania takich lokali. Art. 21. 1. Rada gminy uchwała: 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W związku z wydzieleniem niniejszą uchwałą tego rodzaju lokalu, zachodzi zatem konieczność dokonania stosownych zmian w uchwale Nr X/56/07 Rady Miejskiej w Dusznikach Zdroju z dnia 29 maja 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Potrzeba wprowadzenia tych nowych uregulowań wynika z faktu, iż zdarzają się sytuacje, w których istnieje potrzeba zapewnienia lokalu

mieszkalnego osobom których zatrudnienie na terenie gminy Duszniki-Zdrój związane jest z realizacją potrzeb gminy np. dla zapewnienia pełnej obsady w prowadzonych przez gminę szkołach w zakresie zatrudnienia nauczycieli określonych przedmiotów nauczania, niezbędne jest zaoferowania osobom spoza gminy możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego. Taka sytuacja może też dotyczyć innych osób.