

Uchwała Nr XXXVIII/517/2009
Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 26 marca 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Prudnik

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458), Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik - zwanej dalej Gminą.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.);

4) **dochodzie gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o najem lokalu oraz członków jej rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami;

5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.).

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 2.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 150% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i 200% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

2) socjalnego nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza wysokości dochodu na osobę w rodzinie w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej, uprawniającego do świadczeń z pomocy społecznej uzasadniają zastosowanie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3.1. Wnioskodawca zostaje zakwalifikowany do poprawy warunków mieszkaniowych w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w lokalu wielopokojowym lub mniejsza niż 10 m² w lokalu jednopokojowym.

2. W przypadku lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1, który nie posiada wydzielonego pomieszczenia kuchennego jego powierzchnię pomniejsza się o 4 m².

Rozdział 4

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

§ 4. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

1) pozbawionym możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru;

2) uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu;

3) zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;

4) pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, polegającej na:

a) niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkania w stopniu co najmniej umiarkowanym,

b) zaistnieniu przemocy lub innej patologii w rodzinie;

5) zamieszkującym w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie.

§ 5.1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;

2) opuścili dom dziecka lub placówkę opiekuńczą - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłużej niż na okres 2 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres do 2 lat, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy, najemca nadal spełnia kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1 pkt 2.

§ 6.1. Lokale mieszkalne przeznaczone do remontu przez przyszłych najemców, poddasza lub inne pomieszczenia niemieszkalne przeznaczone do adaptacji na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości.

2. O zakwalifikowaniu lokalu do remontu a poddasza oraz innych pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji decyduje Burmistrz Prudnika na podstawie wstępnej kwalifikacji przygotowanej przez Zarząd Budynków Komunalnych.

3. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, zostaje podany do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

4. Wykaz powinien zawierać:

1) adres lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu, poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do adaptacji na lokale mieszkalne;

2) termin składania ofert.

5. Pierwszeństwo w przyznaniu prawa do wykonania remontu lokalu przysługuje osobom znajdującym się na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały adaptacji poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

1) zawarciu porozumienia remontowego i umowy o udostępnienie poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji na lokal mieszkalny w rozumieniu prawa budowlanego;

2) przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;

3) dokonaniu odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego;

4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

1) zawarciu porozumienia remontowego i umowy o udostępnienie lokalu do remontu;

2) jeżeli wymagał tego zakres remontu po przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;

3) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;

4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5

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

§ 7.1. Za zgodą Burmistrza Prudnika w ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali z inicjatywy:

1) najemcy, jeżeli:

a) nie spełnia on warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy a ustalony za ten lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy,

b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,

c) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że taka zamiana rozdziela faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe,

d) najemcy wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą;

2) wynajmującego, jeżeli:

a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich,

b) najemca zalega z opłatami czynszowymi i innymi opłatami, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu,

c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, a w szczególności gdy:

- dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem,

- zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c i pkt 2 lit. B, prowadzone są w ramach ogólnodostępnej bazy zamian lokali - prowadzonej przez Zarząd Budynków Komunalnych.

§ 8. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a ponadto prawidłowo udokumentują zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.

§ 9. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców, z wyjątkiem zamiany, o której mowa w § 1 ust.1 pkt 2 lit. a, c.

§ 10. Nie zezwala się na zamianę lokali, jeżeli:

1) do zamiany został zgłoszony lokal socjalny;

2) w wyniku zamiany na osobę w gospodarstwie domowym będzie przypadać mniej niż 5 m² w lokalu wielopokojowym lub mniej niż 10 m² w lokalu jednopokojowym.

Rozdział 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

§ 11.1. Na pisemny wniosek osoby, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu, jeżeli osoba ta jest małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dzieckiem najemcy i jego współmałżonką, osobą wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, osobą, która była małżonkiem zmarłego dziecka najemcy i jeżeli osoby te zamieszkiwały z najemcą stale do opuszczenia przez niego lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat.

2. Na pisemny wniosek osoby, która nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu, jeżeli osoba ta jest pełnoletnim wnukiem, rodzicem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy, lub była małżonkiem zmarłego dziecka najemcy i jeżeli osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do momentu jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie spełniają warunków określonych w ust. 1 lub 2, wzywa się do opróżnienia lokalu, a w przypadku nieopróżnienia lokalu dobrowolnie, sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców oddaje się w najem osobom ubiegającym się o najem lokalu mieszkalnego, których:

- 1) gospodarstwo domowe liczy minimum 5 osób;
- 2) gospodarstwo domowe liczy minimum 4 osoby z uwzględnieniem sytuacji określonych w § 4 pkt 4 uchwały.

2. W przypadku braku osób spełniających kryteria, określone w ust. 1, Burmistrz może wyrazić zgodę na przedłożenie propozycji zawarcia umowy najmu innej osobie umieszczonej na listach określonych w § 15 ust. 2 pkt 1 i 3.

Rozdział 8

Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§ 14.1. Wydzielone w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie osobom niezbędnym dla Gminy ze względu na posiadane kwalifikacje i rodzaj wykonywanej pracy zarobkowej.

2. Za niezbędne dla Gminy uważa się takie osoby, które wykonują zawody służące realizacji zadań własnych Gminy, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

3. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia osobie niezbędnej dla Gminy na czas trwania stosunku pracy decyduje Burmistrz Prudnika na pisemny wniosek pracodawcy, za zgodą Rady Miejskiej.

Rozdział 9

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

§ 15.1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego oraz zamianę lokalu składają wniosek w Zarządzie Budynków Komunalnych w Prudniku.

2. Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem daty złożenia wniosków przez osoby ubiegające się o najem i zamianę lokali, sporządza projekty list:

- 1) osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych;
- 2) osób zakwalifikowanych do najmu lokali socjalnych;

3) osób zakwalifikowanych do zamiany lokali mieszkalnych, z wyłączeniem osób dokonujących zamiany określonej w § 7 ust. 1 pkt 1 lit. d.

2. Kwalifikacja do wpisania na odpowiednią listę osób ubiegających się o najem i zamianę lokali następuje po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w drodze odrębnej uchwały.

4. Burmistrz Prudnika zatwierdza listy osób spełniających warunki do najmu i zamian lokali.

5. Listy osób zakwalifikowanych do najmu i zamiany lokali sporządza się raz w roku nie później niż do dnia 31 marca i podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy i Urzędu Miejskiego w Prudniku.

6. Listy osób zakwalifikowanych do najmu i zamiany lokali tracą ważność z dniem zatwierdzenia nowych list, sporządzonych na dany rok.

7. Niezrealizowane wnioski osób umieszczonych na listach w roku poprzednim podlegają ponownej weryfikacji co do danych o aktualnych warunkach mieszkaniowych i materialnych wnioskodawców.

§ 16.1. Propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są według kolejności umieszczenia na liście i podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza Prudnika.

2. Skreślenie z listy następuje w przypadku trzykrotnej nieuzasadnionej rezygnacji z przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 17.1. Na wniosek osoby, która utraciła prawo najmu do lokalu i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu umowę najmu za zgodą Burmistrza można zawrzeć ponownie, jeżeli ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu.

2. Z ponownej możliwości zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1, można skorzystać nie więcej niż jeden raz.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XLV/643/2002 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Jacek Szczepański