

UCHWAŁA nr XXVIII/198/09
RADY MIEJSKIEJ W BARDZIE
z dnia 23 marca 2009r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /j.t. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm. Dz.U.02.23.220 zm. Dz.U.02.62.558, zm. Dz.U.02.113.984, zm. Dz.U.02.214.1806, zm. Dz.U.03.80.717, zm. Dz.U.03.162.1568, zm. Dz.U.02.153.1271, zm. Dz.U.04.102.1055, zm. Dz.U.04.116.1203, zm. Dz.U.02.214.1806, zm. Dz.U.05.172.1441, zm. Dz.U.06.17.128, zm. Dz.U.05.175.1457, zm. Dz.U.06.181.1337, zm. Dz.U.07.48.327, zm. Dz.U.07.138.974, zm. Dz.U.07.173.1218, zm. Dz.U.08.180.1111, zm. Dz.U.08.223.1458) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. Dz.U.04.281.2783, zm. Dz.U.04.281.2786, zm. Dz.U.06.86.602, zm. Dz.U.06.94.657, zm. Dz.U.06.167.1193, zm. Dz.U.06.86.602, zm. Dz.U.06.249.1833, zm. Dz.U.07.128.902, zm. Dz.U.07.173.128) Rada Miejska w Bardzie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne.

§1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku 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) uchwała – niniejszą uchwałę;
- 3) gmina – Gminę Bardo;
- 4) dochód – dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 5) najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) gospodarstwo domowe – jest to gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;

- 7) członek wspólnoty samorządowej – osoba zamieszkująca na terenie Gminy Bardo z zamiarem stałego pobytu i prowadząca na terenie gminy gospodarstwo domowe;
- 8) osoba niepełnosprawna – osoba legitymująca się wydanym przez właściwy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności ważnym orzeczeniem ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu.

§ 3.1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Gmina zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach, lokale socjalne oraz lokale zamienne.
3. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
4. Zasady zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy określa odrębna uchwała.

§ 4.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane będą na zasadach określonych w uchwale, z zastrzeżeniem ust. 2, wyłącznie pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej.

2. Wymóg pełnoletniości określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Zasady i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje członkom wspólnoty samorządowej, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);
- 2) opuszczają dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości i spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 6,
- 3) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego;
- 4) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych (obie przesłanki winny być spełnione łącznie);
- 5) przekazują do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal w dobrym stanie technicznym, w zamian za mniejszy, pod warunkiem, że na jednego uprawnionego członka gospodarstwa domowego będzie przypadać w mniejszym lokalu nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi oraz będzie on co najmniej równorzędny pod względem standardu;
- 6) przekazują do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal o obniżonym standardzie w zamian za lokal o wyższym standardzie, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w ust. 6, oraz gdy na jednego członka gospodarstwa domowego uprawnionego do zamieszkiwania będzie przypadać nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 7) uzyskały w trybie odrębnych przepisów, nie posiadając tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Za osoby zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego (i ich małżonkowie) do innego lokalu mieszkalnego, mieszkające w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. Powierzchnię pokoi oblicza się dzieląc ogólną powierzchnię pokoi w lokalu przez ilość osób stale w nim zamieszkujących, wyłączając osoby podnajmujące część lokalu.
4. W przypadku lokalu mieszkalnego składającego się z jednego pomieszczenia, powierzchnię pokoju oblicza się po odjęciu z całej powierzchni 5 m².
5. W przypadku wnioskodawców, którzy zamieszkują z osobami poruszającymi się na wózkach inwalidzkich, z powierzchni pokoi wyłącza się pow. 10 m².
6. Przez osoby o niskich dochodach należy rozumieć:
 - 1) osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe, których udokumentowany dochód miesięczny nie przekracza 150% a jest wyższy niż 90 % najniższej emerytury;
 - 2) gospodarstwa domowe, w których udokumentowany dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego we wniosku do wspólnego zamieszkania z najemcą nie przekracza 120% a jest wyższy niż 80 % najniższej emerytury;
7. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wniosku przyjmując jego średnią wysokość z ostatnich 6-u miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.
8. Dochód o którym mowa w ust. 6 podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do spisania umowy najmu lokalu.

Rozdział 3

Zasady i kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali socjalnych.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zwarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje członkom wspólnoty samorządowej, którzy:

- 1) nabyli prawo do takiego lokalu z mocy prawomocnego wyroku sądu;
 - 2) opuszczają dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie przekraczają kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 6;
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, takich jak klęska żywiołowa, katastrofa, pożar itp., a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego;
 - 4) spełniają łącznie niżej wymienione warunki:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego (i ich małżonkowie) do innego lokalu mieszkalnego,
 - b) zamieszkują w trudnych warunkach określonych w ust. 2;
 - c) znalazły się w niedostatku;
 - 5) byli dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych, a którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli dochody nie przekraczają dochodu określonego w ust. 6.
 - 6) wygasła umowa najmu lokalu socjalnego w związku z upływem okresu, na który była zawarta, a najemca nie posiada zaległości w opłatach za mieszkanie i w gospodarstwie domowym najemcy nie jest przekroczone kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 6. Wymóg nie przekroczenia kryterium dochodowego nie jest wymagany w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdy obowiązek taki wynika z wyroku sądu.
2. Za osoby zamieszkujące w trudnych warunkach uważa się osoby mieszkające

w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, lub w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i jeżeli nie posiadają tytułu prawnego (i ich małżonkowie) do innego lokalu mieszkalnego.

3. Powierzchnię pokoi oblicza się dzieląc ogólną powierzchnię pokoi w lokalu przez ilość osób stale w nim zamieszkujących, wyłączając osoby podnajmujące część lokalu.

4. W przypadku lokalu mieszkalnego składającego się z jednego pomieszczenia, powierzchnię pokoju oblicza się po odjęciu z całej powierzchni 5 m².

5. W przypadku wnioskodawców, którzy zamieszkują z osobami poruszającymi się na wózkach inwalidzkich, z powierzchni pokoi wyłącza się pow. 10 m².

6. Przez osoby znajdujące się w niedostatku należy rozumieć:

1) osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe, których udokumentowany dochód miesięczny nie przekracza 90 % najniższej emerytury;

2) gospodarstwa domowe, w których udokumentowany dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego we wniosku do wspólnego zamieszkania z najemcą nie przekracza 80% najniższej emerytury.

7. Kryterium dochodu wymienionego w ust. 6 nie dotyczy osób, które uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego z mocy prawomocnego wyroku sądu.

8. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wniosku przyjmując jego średnią wysokość z ostatnich 6-u miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.

9. Dochód o którym mowa w ust. 6 podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do spisania umowy najmu lokalu.

10. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

11. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć, jeżeli najemca nadal spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 4.

Rozdział 4

Lokale zamienne.

§ 7. 1. Prawo do lokalu zamiennego nabywa najemca, bez względu na dochody, na podstawie przepisów ustawy wymienionej w § 2 pkt. 1 oraz w związku z :

1) przeznaczeniem budynku do rozbiórki;

2) uznaniem dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny (według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego);

3) katastrofą budowlaną, klęską żywiołową, pożarem;

4) zmianą sposobu użytkowania budynku lub lokalu;

5) przeznaczeniem budynku do realizacji inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

2. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas najmowany lokal mieszkalny lub którzy uregulowali zadłużenie w okresie bezpośrednio poprzedzającym podjęcie wykwaterowania.

3. Trzykrotna pisemna odmowa przyjęcia od gminy propozycji lokali zamiennych skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

4. W razie konieczności wykwaterowania najemcy znajdującego się w niedostatku wg kryterium określonego w § 6 ust. 6, gmina może, na wniosek zainteresowanego, zawrzeć z nim umowę najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany tych lokali oraz zamiany z najemcami lub właścicielami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, z których każdy należy do innego zasobu wymaga obopólnej pisemnej zgody właścicieli zasobu.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy zgody na zamianę udziela Burmistrz Miasta i Gminy Bardo.

3. Przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego właściciela na dotychczasowego najemcę lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie następuje w formie aktu notarialnego.

4. Zamiana lokali odbywa się na pisemny wniosek najemców, pod warunkiem, że zgodę na zamianę wyrażą również pełnoletni członkowie gospodarstwa domowego wspólnie z nimi zamieszkujące, uprawnione do zamieszkiwania w lokalach podlegających zamianie.

5. Zamiana jednego lokalu może być dokonana na dwa lokale, pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

6. Zgoda na zamianę zostanie udzielona po uprzednim uregulowaniu wszelkich należności przez najemcę z tytułu najmu lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany nastąpi w przypadku niespełnienia warunków wymienionych w ust. 2, 3, 4, 5 i 6 oraz gdy:

a) zamiana spowoduje zamieszkanie w lokalu o powierzchni pokoi poniżej 5 m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania;

b) jedna z osób zainteresowanych jest najemcą lokalu socjalnego na czas oznaczony;

c) zamiana spowoduje pogorszenie warunków mieszkaniowych jednego z najemców pod względem zdrowotnym / wyższa kondygnacja, utrudniony dostęp do węzłów sanitarnych, itp./;

d) najemca lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy posiada jednocześnie tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy bądź na terenie gminy realizuje budowę domu jednorodzinnego;

e) jeżeli w stosunku do osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego spoza zasobu gminy sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 9. 1. Wzajemna zamiana lokali socjalnych, z zastrzeżeniem ust. 2, może nastąpić w przypadku spełnienia łącznie niżej wymienionych warunków:

1) dotychczas zajmowany lokal socjalny nie zapewnia po 5m² powierzchni pokoi, przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego;

2) spełnione są kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 6 uchwały;

3) dotychczas zajmowany lokal socjalny utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym w zakresie obowiązków najemcy wynikających z przepisów ustawy;

4) nie występują zaległości w opłatach z tytułu czynszu za lokal.

2. Przy zamianie lokali socjalnych stosuje się odpowiednie zapisy § 8.

§ 10.1. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na wolny lokal mieszkalny, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, a w nowym lokalu nie będą występować utrudnienia wynikające ze schorzenia;
- 2) najemca ze względów finansowych ubiega się o lokal o niższym standardzie lub o mniejszym metrażu, z tym, że nowy lokal musi spełniać kryterium pod względem powierzchni pokoi nie mniejszej niż 5m² przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 11. Gmina wskazuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu i w wyniku takiej zamiany Gmina uzyskuje:
 - co najmniej jeden pokój, lub
 - samodzielny lokal, lub
 - lokal o wyższym standardzie;
- 2) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, znajdującym się w budynku wspólnotowym.

Rozdział 6

Podnajem

§ 12. 1. W przypadku gdy najemca czasowo opuszcza najmowany lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy lub nauki poza miejscem zamieszkania;
- 2) leczenia;

Gmina może, na wniosek najemcy, wyrazić zgodę na podnajęcie przez niego lokalu lub części na okres czasowy osobom trzecim, wskazanym przez najemcę.

2. Gmina odmówi zgody na podnajęcie lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca zalega z opłatami za używanie lokalu;
- 2) zawarcie umowy podnajmu spowoduje, że z ogólnej powierzchni pokoi na jedną osobę przypadnie poniżej 5m² powierzchni;
- 3) w lokalu pozostają inni członkowie gospodarstwa domowego tworzonego wspólnie z najemcą;
- 4) budynek, w którym znajduje się lokal został przeznaczony do rozbiórki;
- 5) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie stosunku najmu;
- 6) przedmiotem podnajmu ma być lokal socjalny;
- 7) podnajemcy nie spełniają kryteriów dochodowych określonych w § 5, ust. 6 uchwały.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

§ 13. 1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego wnioskodawcy składają do Burmistrza Miasta i Gminy Bardo.

2. Wnioskodawca załącza do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów;
- 2) dowody potwierdzające niepełnosprawność osób, które zostały ujęte we wniosku;
- 3) inne dokumenty które, według oceny wnioskodawcy, uzasadniają jego uprawnienia do przydziału lokalu mieszkalnego.

3. Osoby wnoszące wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego składają jednocześnie, w celu realizacji wniosku, oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, z godnie z ustawą z dnia 29

sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

4. 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.

5. W przypadku konieczności uzupełnienia wniosku bądź zaktualizowania danych w nim zawartych wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub zaktualizowania danych.

6. Jeżeli wnioskodawca nie uzupełni wniosku bądź nie zaktualizuje danych w nim zawartych w wyznaczonym terminie, wniosek nie podlega dalszej weryfikacji i zostaje przekazany do archiwum.

§ 14. 1. Weryfikacji wniosków o przydział mieszkania dokonuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Skład osobowy oraz zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Rada Miejska w Bardzie.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 15.1. Na podstawie zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych opracowany zostaje projekt rocznej listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z określeniem rodzaju lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego złożone po opracowaniu projektu rocznej listy wymienionej w ust. 1 rozpatrywane będą pod względem zakwalifikowania na listę roczną obowiązującą w roku następnym.

3. Projekt rocznej listy podaje się do publicznej wiadomości przez okres 14 dni w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Bardo oraz w siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu gminy, ze wskazaniem informacji o terminie oraz miejscu składania przez wnioskodawców uwag i zastrzeżeń.

4. Zastrzeżenia i uwagi co do projektu listy osoby zainteresowane mogą składać w terminie 14 dni od dnia podania listy do publicznej wiadomości.

5. Uwagi i zastrzeżenia wniesione przez wnioskodawców Burmistrz rozpatruje przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej i o zajęтым stanowisku pisemnie informuje osoby zainteresowane.

6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń ustala się i podaje do publicznej wiadomości, na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Bardo oraz w siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu gminy, ostateczne roczne listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z określeniem rodzaju lokalu mieszkalnego.

7. Ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie podlegają weryfikacji.

§ 16. 1. Umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 2, zawierane są z osobami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań według kolejności umieszczenia na liście, pod warunkiem, że będący w dyspozycji gminy lokal mieszkalny będzie spełniał normy zgodne z uchwałą odpowiednią dla wnioskodawcy.

2. Umowy najmu z osobami, które:

1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek;

- 2) dokonali dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni;
- 3) zrzekli się prawa najmu w trybie § 21 ust. 3 uchwały; umowy będą zawierane w ostatniej kolejności.
3. Wnioski osób, które umieszczone były na rocznej liście przydziału lokalu mieszkalnego, a z którymi nie zostały zawarte umowy najmu w trakcie jej obowiązywania, podlegają ponownej weryfikacji na etapie sporządzania listy na rok następny.
4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego należy zawrzeć w terminie 7 dni od dnia otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu.
5. Dwukrotna, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3, pisemna odmowa objęcia zaproponowanego lokalu spełniającego normy lokalu mieszkalnego powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§17. 1. Normę powierzchni pokoi przy przydziale lokali mieszkalnych innych niż socjalne i zamienne uważa się za spełnioną jeżeli:

- 1) w gospodarstwie domowym wieloosobowym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie jest mniejsza niż 5 m²,
- 2) w gospodarstwie domowym jednoosobowym powierzchnia pokoi nie jest mniejsza niż 10 m².

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 18. 1. W przypadku gdy w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostali jego współmałżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, rodzice, rodzeństwo lub osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, można zawrzeć z nimi umowę najmu jeżeli spełnione są łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale i były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej ostatnich 10 lat do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę;
- 2) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 5) w lokalu mieszkalnym, w którym zamieszkał dotychczasowy najemca, stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, z ogólnej powierzchni pokoi przypada na jedną pozostawioną osobę mniej niż 5 m².

2. Z osobami, które nie spełniają kryteriów wymienionych w art. 31 ustawy i w art. 691 Kodeksu cywilnego można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące kryteria:

- 1) są zstępnymi lub wstępnymi najemcy oraz zamieszkiwały z najemcą stale i były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 2 lat do dnia jego śmierci;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) nie posiadają możliwości zamieszkania na poprzednim miejscu zamieszkania;
- 4) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;

§ 19. 1. Osoby inne niż wymienione w §18 ust. 1, bądź osoby wymienione w § 18 ust. 1 i w ust. 2, które nie spełniają odpowiednio kryteriów określonych do zawarcia umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę lub wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, należy wezwać do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia doręczenia wezwania.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zobowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki byłyby zobowiązane opłacać, gdyby posiadały tytuł prawny do lokalu.

Rozdział 9

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

§ 20. 1. Wynajęcie wolnego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² odbywa się w drodze publicznego przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie wspólnoty samorządowej i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Prawo najmu lokalu mieszkalnego nabywa uczestnik przetargu spełniający kryteria wymienione w ust. 1 pod warunkiem zaoferowania najwyższej wysokości czynszu wolnego za jego wynajem.
3. Wywoławcza stawka czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być niższa niż 200% stawki bazowej czynszu obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.
4. Szczegółowe zasady przetargu, z uwzględnieniem zapisów ust.1,2,3 określa Burmistrz Miasta i Gminy Bardo.
5. W przypadku zakwalifikowania budynku do wykwaterowania, najemca, który nabył prawo najmu lokalu na podstawie zasad ust. 1, 2 przysługuje prawo do lokalu zamiennego z czynszem według wynegocjowanej stawki za dotychczasowy lokal.
6. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 3 lat od zawarcia umowy najmu.
7. W przypadku konieczności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych umieszczonych na listach osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych przepisów ust. od 1 do 4 nie stosuje się.

Rozdział 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 21. 1. Gmina może przywrócić tytuł prawny do lokalu na wniosek najemcy, który tego tytułu został pozbawiony z powodu zaległości w opłacie czynszu, jeżeli najemca dokonał całkowitej spłaty zobowiązań wraz z odsetkami i kosztami.
2. W wyjątkowych przypadkach gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z innymi osobami niż określone w § 4, ust. 1 uchwały, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem wspólnoty samorządowej gminy.
3. Pełnoletnie dzieci najemcy wspólnie z nimi zamieszkujące mogą wstąpić w stosunek najmu po rodzicach, którzy prawa najmu lokalu mieszkalnego zrzekną się zachowując prawo dalszego zamieszkiwania w lokalu, jeżeli spełniają niżej wymienione warunki łącznie:

- 1) udokumentują posiadanie stałego źródła dochodów osiąganego przez okres co najmniej 12 –tu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź na terenie gminy nie realizuje budowy domu jednorodzinnego.
4. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w stosunku do najemców:
 - 1) którzy zajmują lokale o niskim standardzie i jednocześnie ich dochody kwalifikują do zawarcia umowy najmu takiego lokalu;
 - 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.
5. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zwarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.
6. W uzasadnionych przypadkach gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji gdy:
 - 1) zajmowany lokal mieszkalny bezpośrednio przylega w poziomie do powierzchni niemieszkalnej oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac, a nie można przeznaczyć tej powierzchni na samodzielny lokal mieszkalny;
 - 2) do zajmowanego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym;
 - 3) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym norma powierzchni pokoi nie przekracza na jednego członka gospodarstwa domowego 5 m².

Rozdział 11

Postanowienia końcowe.

§ 22. Osoby objęte roczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bardo.

§ 24. Traci moc uchwała nr XIII/94/04 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 15 marca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bardo oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

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

RADA MIEJSKA
w Bardzie
ul. Rynek 2, 57-256 Bardo
tel. 074/ 817 14 78, fax 074 817 14 24

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bardzie
Kazimiera Szymańska /



UZASADNIENIE

Do UCHWAŁY nr XXVIII/178/09

RADY MIEJSKIEJ W BARDZIE

z dnia 23 marca 2009r.

Na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21, ust. 1 pkt 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 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Bardzie podjęła w dniu 15 marca 2004 r. uchwałę nr XIII/94/04 w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bardo oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

W § 2 ust. 11 oraz w § 11 ust. 1 w/w aktu prawnego określono kryteria, że mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Bardo, zameldowanych i stale zamieszkujących w gminie co najmniej pięć lat przed złożeniem wniosku.

Oba wyżej przytoczone zapisy uchwały są sprzeczne z art. 4 ust. 1, 2, 3, art. 21 ust. 1 pkt oraz art. 21 ust. 3 ustawy wymienionej na wstępie poprzez wprowadzenie dodatkowych kryteriów dostępu do korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego w postaci czasookresu zameldowania lub zamieszkiwania na terenie gminy. Podstawowymi warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu lokalowego winny być niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niski dochód. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie wiąże w jakikolwiek sposób możliwości uzyskania mieszkania z zasobów gminy z przesłanką zameldowania. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w uzasadnieniu do wyroku z dnia 12.04.2006 r. sygn. II SA/Go 5/2006 zważył, że dla uznania danej osoby za mieszkańca gminy nie ma także znaczenia fakt zameldowania go na pobyt stały, ani tym bardziej okres zamieszkiwania w gminie. Jednocześnie należy podkreślić, iż brak jest podstaw, aby przepisy gminne dyskryminowały w jakikolwiek sposób członków wspólnoty samorządowej w dostępie do prawa nabycia lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, z uwagi na fakt dopełnienia lub nie obowiązku meldunkowego, bądź długość okresu zamieszkiwania na terenie danej gminy. W wyroku z dnia 08.06.2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Katowicach sygn. II SA/Ka 269/2002, LEX nr 162291 stwierdza, że do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie można zaliczyć uzależnienia otrzymania mieszkania z zasobu komunalnego od 3 – letniego okresu zamieszkiwania na terenie gminy.

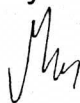
W związku z koniecznością dostosowania zapisów uchwały do obowiązującego stanu prawnego dokonano również zmodyfikowania pozostałych zapisów wymienionej na wstępie uchwały, polegającego między innymi na doprecyzowaniu zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, podwyższeniu rygorystycznego kryterium dochodowego, które powodowało odrzucenie wniosków wielu wnioskodawców przebywających w trudnych warunkach mieszkaniowych. Z drugiej strony zaś wprowadzono jednoznaczne zapisy zobowiązujące wnioskodawców do uzupełniania złożonego wniosku i informowania o zmianach mających wpływ na jego rozpatrzenie i realizację oraz określono konsekwencje dla wnioskodawcy podającego nieprawdziwe dane. Zmodyfikowano zapisy dotyczące zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi i z „urzędu”,

wprowadzając dodatkowe warianty zamiany np. na dwa lokale mieszkalne, w związku z różnorodnymi sytuacjami życiowymi wnioskodawców. Szeroki aspekt zmian i modyfikacji zapisów dotychczasowej uchwały był uzasadnieniem opracowania projektu nowej uchwały i proszę o jej podjęcie zgodnie z przedstawionym projektem.

Kierownik Referatu Inwestycji
i Gospodarki Nieruchomościami:

(sporządził)

mgr inż. Beata Bielecka



.....
(Radca Prawny)

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Bardo

..... mgr inż. Krzysztof Bielecki

(podpis)

RADA MIEJSKA
w Bardzie
ul. Rynek 2, 57-256 Bardo
tel. 074/ 817 14 78, fax 074 817 14 24