

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) 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 późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Wałbrzych - należy przez to rozumieć, zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego,
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim,
- 4) 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 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 5) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć, osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2013 r. poz. 182 z późn. zm.),
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć, lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć, zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 8) lokalu przystosowanym dla osób niepełnosprawnych ruchowo – należy przez to rozumieć lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych przystosowane dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 9) lokalu niesamodzielnym – należy przez to rozumieć lokale niespełniające wymogów określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy mieści się w przedziale:

- powyżej 125% do 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- powyżej 100% do 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- do 125 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym,
- do 150 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku,
- 4) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, z których co najmniej jedna nie przekroczyła 35 roku życia, i które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 5) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 6) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy o co najmniej 25% powierzchni użytkowej i co najmniej 1 pokój,
- 7) osobom zajmującym na podstawie tytułu prawnego lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, jeżeli plany miasta przewidują opróżnienie lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które są najemcami lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- 2) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 3) osobom zamieszkującym w warunkach określonych w § 4 pkt 1,
- 4) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie Gminy Wałbrzych,
- 5) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy,

- 6) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Wałbrzych i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 7) osobom zajmującym na podstawie tytułu prawnego lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, jeżeli plany miasta przewidują opróżnienie lokalu,
- 8) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku.

3. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2, a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 3 ust. 1, i nadal zamieszkują w tym lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal.

4. W przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony najemca znajdzie się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2, dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowej umowy zawartej na czas nieokreślony na umowę najmu lokalu socjalnego za zgodnym porozumieniem stron.

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.

§ 6. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na inny wolny lokal na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1, który:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka jego rodziny) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 127 poz. 721 z późn. zm.), pod warunkiem przedłożenia stosownego zaświadczenia lekarskiego określającego wymagane warunki i wyposażenie lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej,
- 2) zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
- 3) zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia dziecka lub przysposobienia dziecka, nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

2. W celu realizacji zamiany, najemca winien złożyć wniosek mieszkaniowy oraz stosowne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Dla celów porządkowych, corocznie sporządza się listy najemców, których lokale mogą podlegać zamianie na podstawie kryteriów wynikających z ust. 1, które po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zatwierdza Prezydent Miasta Wałbrzycha.

4. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenia budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi, nie spełniający wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej.
- 5) konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowanie lub realizowanie inwestycji.

§ 7. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy: najemcami lokali gminnych oraz najemcami lokali gminnych z najemcami lokali nie należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych oraz najemcami lokali gminnych a właścicielami lokali na podstawie pisemnych wniosków. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu lub aktów własności na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

2. Osoby wyrażające wolę zamiany lokali składają oferty zamian, na podstawie których prowadzona jest baza wzajemnych zamian.

3. Jeżeli wnioskodawca, posiadający tytuł prawny do jednego lokalu, wyraża chęć dokonania zamiany na więcej niż jeden lokal, Gmina może zawrzeć umowy najmu na więcej niż jeden lokal wyłącznie z dotychczasowymi najemcami zajmowanego lokalu i ich wstępnymi, zstępnymi, byłymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem wspólnie zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat do dnia złożenia wniosku o zamianę.

4. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

5. Zamiana lokalu socjalnego na lokal o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

6. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu można proponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

7. Osobom, wobec których zapadł wyrok o eksmisję z lokalu a sąd nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu wskazania lokalu socjalnego, można proponować zamianę lokalu na inny lokal socjalny jeżeli w bazie wzajemnych zamian znajdują się oferty osób zajmujących lokale, które mogą zostać zakwalifikowane jako lokale socjalne.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Wałbrzychu.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych ubiegają się małżonkowie, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie w obu miejscach zamieszkania.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 9. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Wnioski o najem lokali będą opiniowane przez Komisję, która po dokonaniu ich analizy kwalifikuje je pozytywnie lub negatywnie.

§ 10. 1. O wynajęciu lokalu z umową na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego decyduje Prezydent Miasta Wałbrzycha.

2. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego, podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

3. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal z umową na czas nieoznaczony lub lokal socjalny zobowiązane są na wezwania Gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej.

4. Wnioski osób, które na wezwanie Gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania i/lub nie spełniają kryterium dochodowego właściwego dla kategorii lokalu, o najem którego dane osoby się ubiegają, będą zweryfikowane negatywnie.

5. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu socjalnego lub lokalu z umową na czas nieoznaczony uważa się za zrealizowane.

6. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy Wałbrzych do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

Rozdział 7.

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. Poza przypadkami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) Gmina, może zawierać umowy najmu z osobami pełnoletnimi w następujących przypadkach:

- 1) z osobami, które nie były bliskimi najemcy, pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu po zgonie najemcy, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 3 lata do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu lub do chwili jego śmierci, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust.1. Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni w przypadku gdy w lokalu zajmowanym przez osoby o których mowa w pkt 1, przypada:
 - a) więcej niż 20,0 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) więcej niż 10,0 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony, opuszczonym przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu), jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) i zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1,
- 3) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony po jego śmierci, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1,
- 4) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu socjalnym, opuszczonym przez najemcę, jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych), zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,
- 5) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu socjalnym po śmierci najemcy, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2,
- 6) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, którzy stale zamieszkiwali w lokalu z najemcą do czasu umieszczenia ich w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej lub innych placówkach, w których zostały umieszczone wbrew swojej woli i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu) przed protokolarnym bądź komisyjnym przejęciem lokalu przez gminę i spełniają kryteria dochodowe, wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

2. Prawo do najmu lokalu nie przysługuje osobom ubiegającym się o lokal po zgonie lub opuszczeniu lokalu przez najemcę skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu w przypadku, gdy po śmierci lub opuszczeniu lokalu prawo do najmu lokalu przysługuje innemu współnajemcy.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 12. 1. Osoba, której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal i spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

2. Jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu zmarła, dopuszcza się zawarcie umowy najmu ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwała z tą osobą przez okres nie krótszy niż dwa lata do ustania stosunku najmu, nadal zajmuje przedmiotowy lokal, nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest spełnienie przez tą osobę wymogów wynikających z art 688(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

3. Jeżeli istnieje konieczność wykonania wobec osób zajmujących lokal eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez te osoby odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 13. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O przydział lokali określonych w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) osiągają dochody nie przekraczające kryteriów określonych w § 3 ust. 1.

3. Można zwolnić z opłaty w wysokości do 50% czynszu przez okres do 12 miesięcy najemcę, który otrzymał lokal do remontu, o którym mowa w ust.1 i wykonał prace w terminie określonym umową.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 14. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Wałbrzych wydziela się lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą zostać wynajęte rodzinom, w których co najmniej jeden członek jest osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim i posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, jeżeli rodzina ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Wskazanie lokalu osobom określonym w § 14 ust. 2 następuje poza kolejnością, w ramach pierwszeństwa najmu lokali.

4. Osobom pozostałym w lokalu określonym w ust. 1, po zgonie osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, które wstępują w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm), a nie poruszają się na wózku inwalidzkim, Gmina wskaże inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych dostosowany standardem i strukturą do lokalu zajmowanego przez te osoby.

5. Osoby nie poruszające się na wózku inwalidzkim pozostałe w lokalu po zgonie lub opuszczeniu lokalu przez osoby określone w ust. 2, które zamieszkiwały z tą osobą przez okres nie krótszy niż 2 lata przed zgonem lub opuszczeniem lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm) zobowiązane są do opuszczenia tego lokalu, Gmina wskaże tym osobom lokal o umowie na czas nieoznaczony lub lokal socjalny jeżeli osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

6. Wskazanie lokalu o umowie na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego dla osób wymienionych w § 14 ust. 4 i ust. 5 następuje poza kolejnością, w ramach pierwszeństwa najmu lokali pod warunkiem przekazania do dyspozycji gminy lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim.

§ 15. Wynajem lokali niesamodzielnych.

1. W celu usamodzielnienia lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych, które nie są zasiedlone, dopuszcza się możliwość zawarcia umów najmu lokalu lub jego części (pomieszczenia) na czas nieoznaczony:

- 1) z najemcami, których skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:
 - a) w przypadku zajmowania lokalu przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje pozostałemu najemcy,

- b) w przypadku zajmowania lokalu przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi,
- 2) z najemcami lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny,
- 3) ze współnajemcami lokalu lub spokrewnionymi z najemcą osobami zajmującymi lokal, zameldowanymi w nim na pobyt stały, którzy dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwie samodzielne jednostki mieszkalne – na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału; w przypadku innych osób warunkiem udzielenia zgody na przebudowę lokalu i zawarcie umowy najmu mieszkania powstałego w wyniku jego podziału jest zamieszkiwanie z najemcą przez okres nie krótszy niż lat pięć do chwili złożenia wniosków o podział zajmowanego lokalu,
- 4) z najemcami, którzy dokonali przebudowy zajmowanego lokalu (w tym również poprzez przyłączenie pomieszczenia nie służącego wcześniej do celów mieszkalnych), jeżeli nie utrudni to korzystania z lokali przez innych najemców lub właścicieli oraz o ile przebudowa ta jest zgodna z przepisami prawa budowlanego i zasadami sztuki budowlanej.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku posiadania przez najemcę umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku zalegania z należnościami w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności.
3. Przepisy ust. 1 stosuje się przy zachowaniu kryteriów dochodowych wynikających z § 3 ust. 1.

Rozdział 9.

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

§ 16. W przypadku zwolnienia lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokal ten może zostać oddany w najem wnioskodawcy, któremu przysługuje lokal zamienny, lokal socjalny lub lokal o umowie na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc uchwała nr XXVIII/71/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 13 lipca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych (Dolno.2004.197.3107 z późn. zm.) .

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych wprowadza regulacje prawne umożliwiające m. in. przydział nowych mieszkań z umową na czas nieoznaczony, które powstaną w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Jana Pawła II, ul. Wiejskiej oraz ul. Staszica.

Ponadto uchwała określa wszystkie kryteria wynikające z art 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, a w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy i najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z umową na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Uchwała określa także zasady przyznawania lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich, osób ubiegających się o przydział lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę oraz osób ubiegających się o przydział lokali niesamodzielnych.