

Uchwała Nr LIII/380/02

Rady Miejskiej w Karpaczu

z dnia 2 sierpnia 2002r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Karpacz.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz.733) oraz art.18 ust.2 pkt 15 w związku z art.40 ust. 1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.Dz.U. z 1996r. Nr 13,poz.74 z późn.zmianami)

Rada Miejska,uchwała co następuje:

Postanowienia ogólne.

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Karpacz.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Karpacz wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne, socjalne .

§ 4

Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

**Zasady gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Karpacz**

§ 5

1. Mieszkaniowy zasób przeznaczony jest w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Karpacz posiadających stałe zameldowanie i przebywających stale na terenie miasta przynajmniej przez okres 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miasta Karpacza może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 6

1. Umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.
2. Upoważnia się Zarząd Miasta do przekwalifikowywania lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

§ 7

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Karpacz z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo
zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.**

§ 8

Pierwszeństwo przy zawarciu umów najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- a) najemcom zajmującym lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne, które przekażą wynajmującemu dotychczas zajmowany lokal,
- b) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy,
- c) osiągającym dochód miesięczny nie wyższy niż 150 proc. najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego i spełniającym przynajmniej jeden z warunków kwalifikujących wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania określonych w § 9.

§ 9

Gmina Karpacz określa następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- brak tytułu prawnego do lokalu,
- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa gospodarstwa domowego poniżej 5m²,
- wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne oraz stan techniczny tych urządzeń,
- stan techniczny budynku kwalifikujący go do niezwłocznego remontu.

§ 10

Umowa najmu samodzielnego lokalu może być także zawierana z osobami posiadającymi zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a w szczególności:

- a) zajmującymi standardowe lokale mieszkalne o powierzchni większej niż powierzchnia lokalu mieszkalnego, którego dotyczy zawierana umowa najmu, jeżeli pozostawiają one ten lokal do dyspozycji gminy,
- b) ubiegającymi się o lokal mieszkalny dostosowany do ich potrzeb ze względu na stałe kalectwo, jeżeli pozostawiają one dotychczasowy lokal do dyspozycji gminy.

§ 11

Lokal mieszkalny o złym stanie technicznym, wymagający remontu o znacznej wartości, może być wynajęty:

- a) osobie nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ale gwarantującej wykonanie remontu danego lokalu na własny koszt,
- b) osobie zajmującej lokal przyległy celem poprawy trudnych warunków mieszkaniowych, która we własnym zakresie wykona remont i połączenie lokali.

§ 12

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta z osobą wskazaną przez dotychczasowego najemcę, która była zameldowana i zamieszkiwała w nim przez okres co najmniej 10 lat, jeżeli nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu i dotychczasowy najemca zrzeknie się praw do tego lokalu oraz przeprowadził się do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli były zameldowane i zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 13

Wolny lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 80m² może być wynajęty za zapłatą czynszu wolnego.

§ 14

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.

- a) Zamianie podlegają wyłącznie lokale nie posiadające zadłużenia
- b) W sytuacjach szczególnych Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokalu obciążonego zadłużeniem.
- c) Wynajmujący może uczestniczyć w procesie zamiany lokali poprzez wskazywanie wolnych lokali mieszkalnych w zamian za lokal zdany wynajmującemu przez poprzedniego najemcę.

§ 15

Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub gdy zamiana może zagrozić interesowi miasta.

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo
zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego**

§ 16

Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza najniższej emerytury .

§ 17

1. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - b) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
 - c) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a także w innych przypadkach przewidzianych prawem.

§ 18

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przyznanie prawa do najmu lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 19

1. Wnioski o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, których rozpatrzenie ma nastąpić w danym roku kalendarzowym należy składać w Urzędzie Miejskim od dnia 01 stycznia do do 30 listopada każdego roku.
2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rejestr wniosków podany jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

§ 20

1. W celu rozpatrywania wniosków o przyznanie prawa do najmu lokalu oraz wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane w pierwszej kolejności Zarząd Miasta Karpacza powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do uchwały.
3. Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa załącznik nr 3 do uchwały.

§ 21

1. Ustalenie osób uprawnionych do najmu lokalu następuje w formie rocznych wykazów.
2. Projekty rocznych wykazów sporządza Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Zarząd Miasta Karpacza i podaje do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia danego roku.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.
5. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania mają prawo odwołania się od decyzji Zarządu Miasta w terminie 14 dni od daty wywieszenia wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego, do tego samego organu.

Przepisy końcowe

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Karpacza.

§ 23

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

§ 24

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała NR XXXIV/226/01 z dnia 29 marca 2001r. w sprawie: zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Karpaczu

Marek Szultis
Marek Szultis

adm. Karpacz

Uzasadnienie

W związku ze zmianą przepisów regulujących zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy, związaną z wejściem w życie z dniem 10 lipca 2001r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 z 2001r., poz.733), zachodzi konieczność zmiany dotychczas obowiązującej Uchwały Nr XXXIV/226/O1 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 29 marca 2001r. w tym zakresie.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art.21 ust.3 cytowanej ustawy określono 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 uchwały).

W związku z niewielką liczbą lokali mieszkalnych pozyskiwanych do przydziału, obniżono dochody gospodarstwa domowego uprawniające do przyznania prawa do najmu lokalu oraz określono warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (§ 8 lit.c i § 9). Ograniczono swobodę zamiany mieszkań (§ 14).

Określone zostały również zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej (załącznik nr 2 do uchwały).

Wobec obowiązku wynikającego z art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 cytowanej ustawy, podjęcie uchwały w przedmiotowym zakresie jest uzasadnione.

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LIII/380/02
Uchwały Rady Miejskiej
w Karpaczu
z dnia 2 sierpnia 2002r.

.....
/imię i nazwisko /

Karpacz.....

.....
/adres/

.....

WNIOSEK O PRYZYKNANIE PRAWA DO NAJMU LOKALU

1. Proszę o przyznanie prawa do najmu mieszkania kwaterunkowego,
lokalu socjalnego dla niżej wymienionych osób:

L.p.	imię i nazwisko	data urodzenia	stopień pokrew.

2. Proszę motywuje następująco:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Jednocześnie informuję, że:

a) najemcą mieszkania, w którym mieszkam jest:.....

b) osobami zamieszkałymi ze mną są osoby wymienione wyżej oraz:
.....
.....

c) powierzchnia użytkowa lokalu wynosi....., mieszkalna

d) mieszkanie składa się z ...pokoi o powierzchni każdego: 1).....

2).....3).....4).....oraz kuchni i inne

e) mieszkanie zajmowane jest w następujący sposób:

powierzchnia pokoi	liczba zamieszk. osób	uwagi

f) mieszkanie położone jest na parterze,piętrze i jest wyposażone w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, wc, łazienkę, stan techniczny urządzeń:

g) stan techniczny budynku:

4. Okres zamieszkiwania w lokalu :
/potwierdzenie zameldowania/

Uwaga:

Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o dochodach osób starających się o przydział lokalu obejmujące okres ostatnich trzech miesięcy.

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że wszystkie podane przeze mnie we wniosku informacje są zgodne z prawdą.

Przyjmuję do wiadomości, że podanie nieprawdziwych danych spowoduje niezakwalifikowanie mnie do przyznania prawa do najmu mieszkania.

Zobowiązuję się do informowania Referatu Spraw Lokalowych o zmianie podanych we wniosku danych.

Wyrażam zgodę na umieszczenie moich danych osobowych na upublicznionej liście osób starających się o przyznanie prawa do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

data

.....
/podpis oświadczającego/

załącznik Nr 2 do uchwały
Nr LIII/380/02
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 2 sierpnia 2002r.

Zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1

1. Zarząd Miasta Karpacza powołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej na okres kadencji Rady Miejskiej, spośród kandydatów wskazanych przez:

- a) Zarząd Miasta Karpacza,
- b) Komisję Gospodarki Komunalnej i Spraw Społecznych,
- c) Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
- d) Instytucje Społeczne i Zakłady Pracy działające na terenie Gminy Karpacz.

§ 2

W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się osoby, które:

- a) są stałymi, wieloletnimi mieszkańcami Karpacza,
- b) są godne zaufania społecznego,
- c) posiadają dobrą znajomość społeczności lokalnej,
- d) reprezentują różne grupy społeczne,
- e) mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, i których członkowie rodzin nie będą ubiegać się o przydział lokalu z zasobów gminy.

§ 3

1. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się od 5 do 9 osób.
2. Przedstawiciele Rady Miejskiej mogą stanowić nie więcej niż 1/4 składu Komisji.

R E G U L A M I N

pracy Społecznej Komisji Mieszaniowej

1. Posiedzenie zespołu jest prawomocne , jeżeli uczestniczy w nim przynajmniej 1/2 członków.
2. Pracą zespołu kieruje i reprezentuje przewodniczący (w razie nieobecności v-ce przewodniczący) wybrany w głosowaniu członków komisji .
3. Posiedzenia zespołu odbywają się nie rzadziej jak raz w kwartale .
4. Posiedzenia komisji są protokołowane,
 - protokół sporządza i przedstawia do zatwierdzenia przewodniczącemu pracownik Referatu Spraw Lokalowych,
 - protokół powinien zawierać:
 - a/datę ,
 - b/porządek posiedzenia,
 - c/sprawozdanie z przebiegu posiedzenia z przyjętymi ustaleniami,
 - d/opinie i wnioski zespołu w sprawach indywidualnych z krótkim uzasadnieniem,
 - e/do protokołu należy załączyć listę obecności.
5. Opinie komisja powinna formułować w zasadzie jednomyślnie,
 - jeżeli osiągnięcie jednomyślności jest niemożliwe, komisja wydaje opinię bezwzględną większością głosów,
 - jeżeli opinia została wydana w wyniku głosowania, w protokole zamieszcza się jego wynik a osobie głosującej przeciw przysługuje prawo zgłoszenia wotum separatum do protokołu. .
6. Dla lepszego rozeznania spraw, komisja może przeprowadzać wizje w lokalach, w których mieszkają osoby starające się o przydział lokalu,
 - wizje lokalne przygotowuje pracownik Referatu Spraw Lokalowych w oparciu o ustalenia zespołu i dyspozycje przewodniczącego,
 - wizje lokalne przeprowadzają podzespoły w składzie co najmniej dwuosobowym,
 - z każdej wizji sporządza się protokół zawierający:
 - a/datę,
 - b/adres i nazwisko najemcy lokalu bądź właściciela,
 - c/nazwiska osób udzielających wyjaśnień,
 - d/ustalenia wizji,
 - e/skład podzespołu,
 - f/podpis osoby sporządzającej notatkę.
7. Posiedzenia komisji przygotowuje pracownik Referatu Spraw Lokalowych.
8. Sprawy do zaopiniowania przedstawia komisji Przewodniczący Zarządu za pośrednictwem pracownika Spraw Lokalowych.

9. Komisja opracowuje projekt rocznej listy osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu mieszkania i przedkłada ją Zarządowi do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
10. Lista osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu mieszkania jest podpisywana przez Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej i każdorazowo zatwierdzana przez Zarząd Miasta a po podpisaniu, podana do publicznej wiadomości do dnia 15 stycznia .
11. Listę sporządza się w porządku alfabetycznym na dany rok kalendarzowy.
 - a/ Każda zmiana - dopisanie nowych nazwisk itp. może być dokonana, po uprzednim uzyskaniu aprobaty składu komisji.
 - b/ Osoba ,której sądownie przyznano prawo do lokalu socjalnego jest automatycznie wpisywana na listę.
12. Dokumentację pracy komisji przechowuje się w Referacie Spraw Lokalowych .