

UCHWAŁA NR XXXIII /286/08
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 17 grudnia 2008 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec**

Na podstawie art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zm: 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; 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) oraz art. 4 i 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 ze zm. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 oraz poz. 2786; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218) -

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec, zwanej dalej Gminą Miejską.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) członkach wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Bolesławiec – należy przez to rozumieć mieszkańców miasta Bolesławiec;
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu – jednostkę organizacyjną Gminy Miejskiej;
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć wszelkie udokumentowane przychody, po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe, oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, oraz dodatku mieszkaniowego, a także alimentów płaconych przez osobę zobowiązaną do ich świadczenia na podstawie wyroku sądu, która przedstawi dowód uregulowania takiej zapłaty lub ściągniętych przez

- Komornika Sądowego;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
 - 7) wykazie – należy przez to rozumieć wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony, lokali zamiennych i lokali socjalnych .

§ 3

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

§ 4

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej polega na:

- 1) wynajmowaniu lokali socjalnych,;
- 2) wynajmowaniu lokali zamiennych;
- 3.) wynajmowaniu lokali na czas nieoznaczony ;
- 4) powiększaniu zasobu poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych i użytkowych .

ROZDZIAŁ II

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

§ 5

Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie przekraczał kwoty :

- 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

§ 6

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie przekraczał kwoty:

- 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

§ 7

Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym

dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:
- 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 8

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi. Poświadczenia ilości osób zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca lub administrator budynku.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub z osobą, dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia - wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

ROZDZIAŁ IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, lokalu socjalnego i lokalu na czas nieoznaczony oraz ustalenie pierwszeństwa w zawieraniu umów najmu

§ 9

1. Najemcą lokalu zamiennego, poza przypadkami określonymi w art. 10 ust. 4 i art. 32 ustawy, może zostać wyłącznie osoba, która nie utraciła uprawnień do dotychczasowego lokalu, i:

- 1) której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny;
- 2) która zamieszkuje w budynku (lub jego części) przeznaczonym do remontu kapitalnego, wyburzenia lub sprzedaży;
- 3) która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 4) nie skorzystała z prawa kupna lokalu mieszkalnego, a zajmowany lokal znajduje się w budynku wspólnotowym, w którym Gmina Miejska posiada nie więcej niż dwa lokale.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1, Gmina Miejska może wynajmować, oprócz lokalu

zamiennego inne lokale, gdy w lokalu oprócz najemcy i osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe zamieszkują dodatkowo: wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, rozwiedzeni małżonkowie lub osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

3. Gdy zajdzie konieczność wynajęcia innych lokali, którymi mogą być lokale socjalne lub lokale wymagające przeprowadzenia modernizacji lub remontu, prace związane z przystosowaniem lokali do potrzeb najmu będą wykonywane przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.

4. W przypadku zwolnienia się części lokalu, który w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie jest lokalem samodzielnym, Gmina Miejska może wskazać najemcy pozostałej części lokalu - lokal zamienny.

5. Tryb przydziału lokali zamiennych określonych w ust.1 pkt 2 i 3, ustala każdorazowo Prezydent Miasta.

6. Przydzielanie lokali zamiennych w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów, odbywa się na rzecz poszkodowanych, bez umieszczania ich w wykazie.

§ 10

1. Najemcami lokali socjalnych mogą zostać osoby, które spełniają łącznie z warunkami zamieszkiwania, określonymi w § 8, następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej z zamiarem stałego pobytu i prowadzą na jej terenie gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat. Zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej winno być udokumentowane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami;
- 2) uzyskują dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, o którym mowa w § 6 uchwały.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wynajmowania lokalu socjalnego w wyniku realizacji wyroku sądowego, orzekającego o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, oraz wobec osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, poza wymogiem zamieszkiwania na terenie Gminy Miejskiej przed umieszczeniem w placówkach.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 6, a ponadto:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu;
- 2) nie zalega z opłatami za lokal;
- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

5. Przekroczenie dochodu określonego w § 6 uchwały, nie więcej niż o 20%, nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni do wspólnego zamieszkiwania i pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.

6. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego nadal spełniają warunki określone w ust. 4, oraz zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku, mogą ubiegać się o wskazanie większego lokalu socjalnego zapewniającego powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy.

7. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 6 i § 10 ust. 5, jednak nie więcej niż dochód, o którym mowa w § 5 uchwały, Gmina Miejska na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może:

1) wskazać inny lokal, którego najem będzie zawarty na czas nieoznaczony, gdy wnioskodawca zobowiąże się do wykonania remontu tego lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt;

2) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim przekwalifikowaniu go na lokal mieszkalny i po wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 11

Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań. Wniosek może zostać rozpatrzony pozytywnie, po uzyskaniu informacji od wynajmującego odnośnie przestrzegania zasad regulaminu porządku domowego przez wspólnie zamieszkujące osoby.

§ 12

Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali posiadają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów;
- 2) posiadające uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego;
- 3) posiadające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 4) przebywają na terenie Gminy Miejskiej z zamiarem stałego pobytu i prowadzą na jej terenie gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat oraz spełniają kryteria określone w uchwale.

ROZDZIAŁ V

Tryb rozpatrywania, załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13

1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej, rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku o najem lokalu. Druki wniosków do pobrania znajdują się w Dziale Lokalowym Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, złożone do końca danego kwartału, podlegają rozpatrzeniu w następnym kwartale.

3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej, którą sprawuje Komisja Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Rady Miasta Bolesławiec.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

5. Osoby znajdujące się w wykazie, podlegają weryfikacji pod względem sytuacji materialnej i warunków zamieszkiwania. Osoby te zobowiązane są do uaktualniania wniosku w przypadku zmiany sytuacji materialnej lub warunków zamieszkiwania oraz na każde wezwanie wynajmującego.

6. Po pozytywnej weryfikacji, osoby pozostają w wykazie w odpowiedniej grupie rodzin. Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone po raz pierwszy – dopisywane są do wykazu.

7. Ostateczny wykaz, po uzyskaniu opinii Komisji, o której mowa w ust.3 ustala Prezydent Miasta Bolesławiec. Wykaz zakwalifikowanych osób, zawierający nazwiska i imiona oraz miejscowość ich zamieszkania, podawany jest do publicznej wiadomości przez okres 14 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Bolesławiec.

8. Umieszczenie danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 7, nie stanowi zobowiązania Gminy Miejskiej do zawarcia z nią umowy najmu.

9. Nieumieszczenie osoby w wykazie w danym kwartale nie wyłącza jej prawa do złożenia ponownego wniosku, po zaistnieniu zmian w jej sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej.

10. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Prezydent Miasta może skreślić osobę z wykazu, o którym mowa w ust. 7, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej, zawarte w uchwale;
- 3) nie przyjęła dwóch różnych propozycji mieszkaniowych;
- 4) nie wykonała obowiązku uaktualniania wniosku, o czym mowa w ust. 5.

11. Możliwy jest wcześniejszy przydział lokalu, poza kolejnością ustaloną w wykazie. Winien być on jednak uzasadniony i zaakceptowany przez Prezydenta Miasta

ROZDZIAŁ VI

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 14

1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, Prezydent Miasta może dokonać zamiany lokali z urzędu lub pośredniczyć w zamianach wzajemnych.

2. Przy zamianach przewidzianych w ust. 1 stosuje się zasadę dobrowolności, przy zgodzie wszystkich pełnoletnich członków rodziny, uprawnionych do zajmowania mieszkania (nieruchomości).

§ 15

1. Prezydent Miasta, na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu z urzędu na inny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej, w przypadkach, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy uznany został za osobę niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal położony na niższej kondygnacji ze względu na podeszły wiek i zły stan zdrowia;
- 3) najemca, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka, jak również uznania go przez sąd rodziną zastępczą, zajmuje lokal nie zapewniający minimalnej powierzchni pokoi, tj. 5 m² na 1 osobę i dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza kwot określonych w § 5 uchwały.

2. Prezydent Miasta na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu socjalnego z urzędu na inny lokal socjalny, w przypadkach określonych w ust. 1.

§ 16

1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej, na inne lokale, do których przysługują następujące tytuły prawne:

- 1) umowa najmu;
- 2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu;
- 3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
- 4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
- 5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi;

jednakże pod warunkiem uzyskania zgody lub pozytywnej opinii ich zarządców.

2. Zamiana wzajemna może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej obciążony jest zaległościami lub nakazem sądowym opróżnienia i wydania lokalu. Zamiana będzie możliwa, gdy strona uzyskująca tytuł najmu lokalu zadłużonego lub z nakazem sądowym dokona spłaty zadłużenia powstałego na koncie lokalu. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o uznaniu długu oraz umowy o przejęcie długu.

3. Prezydent Miasta może zezwolić na zamianę lokalu zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę i osoby tworzące z nim wspólne gospodarstwo domowe na dwa odrębne lokale, na podstawie złożonych wniosków przez zainteresowanych zamianą. Osoby

kierowane do zawarcia umowy najmu w wyniku tego rozkwaterowania, nie muszą spełniać warunków określonych w uchwale.

4. Prezydent Miasta może nie zezwolić na wzajemną zamianę lokali, jeżeli:
 - 1) w wyniku jej dokonania, na osobę przypadając będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
 - 2) zamiana może zagrażać interesowi Gminy Miejskiej.
5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej będący stroną zamiany wzajemnej, nie mają prawa żądać zapłaty ekwiwalentu za różnicę metrażu zamienianych lokali.
6. Złożone w formie pisemnej oferty zamian lokali, Dział Lokalowy Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu umieszcza w „zeszycie zamian”, udostępniając je w sposób zwyczajowo przyjęty, oraz na stronie internetowej www.js.boleslawiec.bip-gov.pl, za zgodą oferentów, z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.

ROZDZIAŁ VII

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 17

1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na dokonywanie przez osoby, na koszt własny, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych) lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej, w celu wybudowania lub powiększenia mieszkania. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Prezydent Miasta wydaje zapewnienie zawarcia umowy najmu lokalu. W takim przypadku, osoba nie musi być ujęta w wykazie.
2. O adaptację mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej, nie posiadające uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, działki budowlanej lub domu, poprzez złożenie podania ze wskazaniem obiektu, w którym dokonywana będzie adaptacja.
3. Po uzyskaniu zgody właściciela lub zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, osoba adaptująca zawiera z zarządcą nieruchomości umowę o udostępnienie części obiektu budowlanego przeznaczonego na adaptację.

ROZDZIAŁ VIII

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 trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które w nim pozostały wówczas, gdy zamieszkiwały one stale z najemcą przez co najmniej 10 lat.

2. Warunek zawarty w ust. 1 uznaje się za spełniony po udokumentowaniu przez najemcę, że ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, oraz o ile zawarcie umowy najmu nie będzie zagrażać interesowi Gminy Miejskiej.

§ 19

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej

z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 10 lat, oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając zasady współżycia społecznego, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu po śmierci najemcy, z osobami które zamieszkiwały z najemcą przez okres krótszy niż 10 lat, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 20

Zawarcie umowy najmu w sytuacjach wymienionych w § 18 i § 19 może nastąpić za zgodą Prezydenta Miasta, pod warunkiem:

- 1) uzyskania pozytywnej opinii zarządcy nieruchomości,
- 2) braku zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu.

§ 21

W przypadku niezyskania zgody na zawarcie umowy najmu, o której mowa w § 18 lub w § 19, osoby nieuprawnione winny wydać i opróżnić zajmowany lokal, pod rygorem wystąpienia przez wynajmującego na drogę sądową o nakaz eksmisji.

ROZDZIAŁ IX **Łączenie i podział lokali**

§ 22

Prezydent Miasta na wniosek najemców, może zezwolić na połączenie dwóch najmowanych lokali w jeden, w przypadku użytkowania przez nich wspólnych pomieszczeń. Najemcą lokalu powstałego po połączeniu może zostać jeden z dotychczasowych najemców, lub inna osoba przez nich wskazana, stale z nimi zamieszkująca.

§ 23

1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemcami nowo powstałych lokali mogą zostać zarówno dotychczasowy najemca, jak i wskazane przez niego osoby, stale z nim zamieszkujące.
3. Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust.1 oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

ROZDZIAŁ X

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24

Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, lub do sprzedaży.

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 25

1. Istniejące w dniu wejścia w życie uchwały wykazy podlegają weryfikacji według jej zasad.
2. Nierozpatrzone wnioski o najem lokali złożone przed wejściem w życie uchwały rozpatrywane będą zgodnie z trybem określonym w § 13 ust. 2.

§ 26

Tracą moc następujące uchwały:

- 1) uchwała Rady Miejskiej w Bolesławcu Nr V/55/03 z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec;
- 2) uchwała Rady Miasta Bolesławiec Nr XVII/178/04 z dnia 25.02.2004 r. o zmianie uchwały Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec;
- 3) uchwała Rady Miasta Bolesławiec Nr XX/205/04 z dnia 26.05.2004 r. o zmianie uchwały Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec;

4) uchwała Rady Miasta Bolesławiec Nr XXXI/303/05 z dnia 23.02.2005 r. o zmianie uchwały
Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec;

5) uchwała Rady Miasta Bolesławiec Nr XXXIX/377/05 z dnia 28.09.2005 r. o zmianie uchwały
Nr V/55/03 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 28

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

§ 29

Uchwała podlega opublikowaniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta, w siedzibie Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu, oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

SG/SG

Przewodnicząca Rady

/-/ Janina Urszula Piestrak -Babijczuk

UZASADNIENIE

Do UCHWAŁY NR XXXIII/286/08 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 17 grudnia 2008 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm.) art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 nałożyła na gminy obligatoryjny obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art. 4 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy mówi o tym, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

W myśl ust. 2 powyższego artykułu, gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina Miejska Bolesławiec wypełniła wyżej wymieniony obowiązek poprzez podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Bolesławcu Nr V/55/03 z dnia 26 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec. W późniejszym okresie dokonywała kolejnych zmian do uchwały.

W celu urealnienia i doprecyzowania zasad postępowania w sprawach uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz w wyniku zaleceń audytu wewnętrznego w zakresie procesu przyznawania mieszkań – stworzono nową uchwałę.

Główne tendencje w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w uchwale polegają na:

1. zmianie trybu rozpatrywania wniosków na kwartalny, co spowoduje skrócenie czasu oczekiwania na informację o rezultacie rozpatrzenia wniosków
2. zróżnicowaniu powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 osobę w przypadku zamieszkiwania,
3. doprecyzowaniu zapisu o postępowaniu wobec osób umieszczonych w wykazie, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia zaproponowanych lokali mieszkalnych do zasiedlenia,
4. umożliwieniu przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na następny czas oznaczony , gdy dochody najemcy, określone w uchwale uległy zwiększeniu nie więcej niż o 20%,
5. umożliwieniu przekwalifikowania lokali socjalnych na lokal mieszkalny, gdy zwiększyły się dochody najemcy, niezależnie od przyczyny uzyskania tytułu najmu lokalu socjalnego,
6. umożliwieniu zaproponowania przydziału lokalu zamiennego osobom, które nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, a zajmowany przez nich lokal znajduje się w budynku wspólnotowym, w którym Gmina Miejska posiada nie więcej niż dwa lokale. Spowoduje to przestrzeganie zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodnicząca Rady

/-/ Janina Urszula Piestrak –Babiczuk

SG/SG