

**Uchwała Nr XVIII/89/2015
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 25 listopada 2015 roku**

w sprawie: zasad wynajmowania przez Gminę Świeradów lokali od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem dla osób uprawnionych do zawarcia umów najmu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zmianami) w związku z art. 4 i art. 20 pkt. 2a i 2b oraz art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 z dnia 31.01.2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

Postanowienia ogólne

§ 1

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Świeradów-Zdrój,
- 3) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 4) Właścicieli – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 5) Podnajemca – należy przez to rozumieć lokatora, który używa lokal na podstawie umowy z Najemcą, (który wówczas jest Wynajmującym) i jest obowiązany płacić wynajmującemu umówiony czynsz,
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową przy Burmistrzu Miasta,
- 7) Liście – należy przez to rozumieć roczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych,
- 8) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 9) Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas,
- 10) Czynsz – należy przez to rozumieć umowną odpłatność za używanie lokalu. Pojęcie czynszu nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego,
- 11) Opłaty niezależne od wynajmującego – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych,
- 12) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 13) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój,
- 14) Prywatny zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność osób fizycznych lub innych podmiotów i jednostek prawnych położone w granicach administracyjnych miasta Świeradów-Zdrój,
- 15) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Świeradów-Zdrój,
- 16) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Świeradów-Zdrój,
- 17) Zasady wynajmowania – należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Świeradów-Zdrój Nr XXXIX/184/2013 z dnia z dnia 30.01.2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 18) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego



Przesłanki najmu dodatkowych lokali mieszkalnych

§ 2

Celem wykonywania zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój tworzy się dodatkowy zwany prywatny zasób mieszkaniowy, powstały poprzez najem lokali przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i materialnych, które należy spełnić, by ubiegać się o pomoc mieszkaniową gminy

§ 3

Uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową z prywatnego zasobu mieszkaniowego są osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które spełniają jednocześnie dwa kryteria: kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryterium osiągania niskich dochodów

a) Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych są:

- Najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- Osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
- Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój,
- Osoby pozbawione możliwości zamieszkania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały lub osoby nie posiadające zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy Świeradów, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych (brak możliwości zamieszkania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały dotyczy następujących sytuacji: przemoc w rodzinie potwierdzona orzeczeniem sądowym, orzeczona eksmisja z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego),
- Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 lub 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – dot. najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie umowy najmu.

b) Kryteria dochodowe dla osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową:

Za niskie dochody – uważa się:

- Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym oraz 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Pierwszeństwo zawierania umów najmu lokali mieszkalnych z prywatnego zasobu mieszkaniowego

§ 4

Tryb szczególny, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu z prywatnego zasobu mieszkaniowego:

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w uchwale Nr XXXIX/184/2013 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30.01.2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy są osoby:

Handwritten signature

- a) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Świeradów-Zdrój w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy,
- b) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na stan techniczny lub lokalizację w ścisłej strefie A ochrony uzdrowiskowej zostały przeznaczone do wykwaterowania i sprzedaży,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągającym niskie dochody, w stosunku, do których stwierdzono występowanie, co najmniej jednej z następujących okoliczności:

- a) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,
- b) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie.

Tryb rozpatrywania i załatwiania ofert na najem lokalu mieszkalnego z zasobu prywatnego

§ 5

W zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali odpowiednie zastosowanie będą miały zasady dotyczące sporządzania list mieszkaniowych, określone w §§ 10-15 Uchwały Nr XXXIX/184/2013 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30.01.2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasady wynajmowania lokali od osób fizycznych bądź prawnych

§ 6

- 1) Wylonienie Wynajmującego następuje w drodze przetargu ofertowego.
- 2) Umowa najmu lokalu zawarta pomiędzy osobą fizyczną lub prawną, a Gminą Miejską Świeradów-Zdrój zawierana będzie na czas oznaczony.
- 3) Podpisanie umowy najmu dotyczy lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 25 m².
- 4) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostaje ustalona w przetargu ofertowym lub w drodze negocjacji.
- 5) Zarządzaniem wynajętymi lokalami zajmować się będzie Burmistrz Miasta Świeradów Zdrój lub podmiot posiadający wymagane uprawnienia do prowadzenia działalności w tym zakresie.

Tryb postępowania w stosunku do podnajemców – osób uprawnionych do zawarcia umów najmu

§ 7

- 1) Wskazanie osób do zawarcia umowy podnajmu odbywa się w oparciu o listę osób uprawnionych
- 2) Umowa podnajmu zawierana jest na czas oznaczony.
- 3) Podnajemca opłaca czynsz, co do zasady odpowiadający wysokości czynszu, do jakiego zobowiązana jest gmina dla właściciela najmowanego lokalu. W uzasadnionych przypadkach czynsz może zostać obniżony.
- 4) Oprócz czynszu podnajemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela w pełnej wysokości (należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów komunalnych).



Reguły obniżki czynszu

§ 8

- 1) Obniżenie czynszu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego podnajemcy.
- 2) Wielkość obniżek stawki czynszu przedstawiają poniższe tabele:

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury (880,45 zł)	Wielkość obniżki stawki czynszu
Gospodarstwo jednoosobowe (do 175% czyli 1.540,79 zł)	
Do 50% (do kwoty 770,40 zł)	60 %
Od 50% - do 65% (770,50 zł – 1.000,00 zł)	50 %
Od 65% do 100% (1000,10 zł – 1.540,79 zł)	40 %
Powyżej 100% (powyżej 1.541,00 zł)	10 %

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury (880,45 zł)	Wielkość obniżki stawki czynszu
Gospodarstwo wieloosobowe (do 125% czyli 1.100,56 zł)	
Do 60% (do kwoty 660,34 zł)	70 %
Od 60% - do 80% (660,35 zł – 880,45 zł)	60 %
Od 80% do 100% (880,46 zł – 1.100,56 zł)	50 %
Powyżej 100% (powyżej 1.100,56 zł)	20 %

- 3) Obniżki udziela się podnajemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Gmina, na wniosek podnajemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
- 4) Podnajemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 5) Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
- 6) W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Gmina może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
- 7) Wynajmujący może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wykazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
- 8) W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu 100% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Tryb rozwiązywania umów

§ 9

- 1) Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Podnajemca naruszy którykolwiek z zobowiązań opisanych w § 9 pkt. 1 ppkt. a, b, c, d i e:
 - a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. pomimo pisemnego upomnienia nadal zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód w lokalu i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - c. pomimo pisemnego upomnienia nadal wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - d. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - e. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 2) Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.

Przepisy końcowe

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój

§ 11

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

Przewodniczący Rady

Wioletta Urbańczyk
Wioletta Urbańczyk

Uzasadnienie

Dnia 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), która zastąpiła funkcjonującą od listopada 1994 roku ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 (tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej), gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Również przypadki, gdzie ze względu na zły stan techniczny budynków, wysokie koszty eksploatacyjne a także samą lokalizację w ścisłej strefie A ochrony uzdrowiskowej mieszkańcy będą wykwaterowywani a budynki sprzedawane w trybie przetargowym zachodzi konieczność powiększenia zasobu mieszkaniowego o lokale wynajmowane od innych właścicieli. Dotychczasowa Uchwała Rady Miasta Nr XXXIX/2013 z dnia 30 stycznia 2013 roku odnosi się wyłącznie do własnego zasobu mieszkaniowego. Dlatego konieczne staje się uregulowanie zasad wynajmowania lokali i ich podnajmowania dla osób uprawnionych na podstawie postanowień Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu Miasta.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu należy uznać za bezwzględnie konieczne i zasadne.

Przewodniczący Rady
Wioletta Urbańczyk
Wioletta Urbańczyk