

Uchwała Nr XVII/212/16

Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne

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) oraz art. 6, art. 21 ust. 1 pkt 2, art. 22 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne, w tym kryteria wynajmowania lokali oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Ustrzyki Dolne.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ustrzyki Dolne tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe - określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 5a i 6 ustawy.
3. Wykaz lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które po opróżnieniu będą wynajmowane jako lokale socjalne zawiera załącznik nr 1 do uchwały.
4. Wykaz lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które po opróżnieniu będą wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe jest Gmina Ustrzyki Dolne reprezentowana przez Burmistrza Ustrzyk Dolnych.

§ 5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie ostatnich dwunastu miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ustrzyki Dolne

§ 6

1. Gmina Ustrzyki Dolne gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje w pierwszej kolejności lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w gminie Ustrzyki Dolne przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Ustrzyk Dolnych może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

ROZDZIAŁ III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 7

1. Załatwianie spraw najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku do Urzędu Miejskiego w Ustrzykach Dolnych.
2. Sprawy związane z zawarciem umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi Burmistrz Ustrzyk Dolnych.

§ 8

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 9

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 6 miesięcy nie przekraczały 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok.

§ 10

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

1. zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada do 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku zamieszkiwania więcej niż dwóch rodzin do 5,6 m² powierzchni pokoi,
2. nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, nie jest właścicielem budynku mieszkalnego, ani nie posiada pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego,
3. osiągnęła dochód brutto nie przekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę, w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku.

§ 11

Najemcą lokalu zamiennego może zostać wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12

Najemcą lokali wymienionych w § 9, 10, 11 może zostać w pierwszej kolejności osoba opuszczająca dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, po spełnieniu warunków do najmu tych lokali.

ROZDZIAŁ V

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

§ 13

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 9, 10 i 11 następuje w formie rocznych wykazów, po przeprowadzonej weryfikacji wszystkich wniosków do końca I kwartału każdego roku.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Ustrzyk Dolnych w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie wniosków osób ubiegających się o lokale przez Komisję ds. Rodziny, Opieki Społecznej i Spraw Mieszkaniowych Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych.
3. Osoby umieszczone w rocznym wykazie otrzymują propozycję najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, a następnie skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu.
4. Dwukrotna nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy spowoduje skreślenie z rocznego wykazu osób, o którym mowa w ust. 1.

ROZDZIAŁ VI

Zamiany mieszkań

§ 14

1. Najemca może dokonać zamiany zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

ROZDZIAŁ VII

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 15

Mieszkaniowy zasób gminy Ustrzyki Dolne można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Ustrzyki Dolne, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 16

Adaptacja, o której mowa w § 14 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

§ 17

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 15 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 18

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 19

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 17 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny osób fizycznych podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Ustrzykach Dolnych.

§ 20

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzona złożeniem wniosku do Burmistrza Ustrzyk Dolnych.

§ 21

Wyboru osób, które otrzymają skierowanie do zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz Ustrzyk Dolnych w oparciu o opinię Komisji ds. Rodziny Opieki Społecznej i Spraw Mieszkaniowych Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych.

§ 22

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 20 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 23

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 24

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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

§ 25

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni pokoi na jedną osobę).

§ 26

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, z wyłączeniem osób określonych w art. 691, § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli zamieszkiwały z nim stale przez okres ostatnich 5 lat aż do chwili jego śmierci.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 27

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu – od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Ustala się kaucję w wysokości dziewięciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Zasady dotyczące odstąpienia od pobrania kaucji, rozłożenia jej na raty lub umorzenia określi Burmistrz Ustrzyk Dolnych.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

§ 29

Tracą moc:

1. Uchwała Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.
2. Uchwała Nr XXXV/248/05 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 września 2005 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.
3. Uchwała Nr XIX/152/08 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.
4. Uchwała Nr XXIX/223/09 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.
5. Uchwała Nr XXXI/240/09 rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.
6. Uchwała Nr XII/96/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 21 lipca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

WYKAZ LOKALI
z mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne,
które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Powierzchnia pokoi (m ²)
1.	Ustrzyki D. ul. Belska 1	1	2	35,00	20,00
		2	2	48,60	33,60
		3	1	20,00	20,00
	Razem	3	5	103,60	73,60
2.	Ustrzyki D. ul. Konopnickiej 4	1	3	31,05	17,00
		2	2	26,32	15,19
		3	2	34,60	14,40
		4	2	20,27	15,00
	Razem	4	9	112,24	61,50
3.	Ustrzyki D. ul. Naftowa 10	1	3	42,40	30,00
		2	2	28,93	14,68
		3	3	41,03	28,79
		4	3	42,40	30,00
		5	3	42,40	30,00
		6	3	38,45	26,82
		7	2	29,22	14,68
	Razem	7	19	264,83	174,97
4.	Ustrzyki D. ul. Rynek 3	4	2	31,17	15,40
5.	Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 14	1	1	13,72	13,72
		3	1	12,00	12,00
		4	2	25,60	25,60
		5	3	48,02	36,36
		6	3	48,73	31,82
		7	1	13,30	13,30
		8	1	10,56	10,56
		9	1	9,00	9,00
	Razem	8	13	180,93	152,36
6.	Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 16	1	2	33,00	13,70
		2	2	34,00	16,40
		3	2	31,00	16,00
		4	2	57,00	40,00
		5	3	55,00	37,00
	Razem	5	11	210,00	123,10

7.	Równia 26	1	1	16,66	16,66
		2	1	25,88	25,88
		3	1	10,61	10,61
		4	1	10,10	10,10
		5	1	14,06	14,06
		6	1	15,32	15,32
		7	1	11,86	11,86
		8	1	15,61	15,61
		9	1	17,09	17,09
		10	1	10,60	10,60
		11	1	10,12	10,12
		12	1	14,06	14,06
		13	1	15,32	15,32
		14	1	16,76	16,76
		15	1	15,00	15,00
		Razem	15	15	219,05
8.	Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 40	1	3	64,70	52,00
		2	1	16,90	16,90
		3	2	39,40	20,00
		4	2	39,40	20,00
		5	2	39,40	20,00
		6	3	53,00	25,00
		Razem	6	13	252,80
9.	Trzcianiec 24	1	3	41,43	30,25
		2	4	79,21	43,26
		3	4	79,21	43,31
		4	1	16,98	16,98
		6	2	22,35	14,00
		Razem	5	14	239,18
10.	Moczary 17	1	3	42,00	20,00
		2	2	26,18	15,00
		3	3	61,34	32,00
		Razem	3	8	129,52
11.	Liskowate 19	1	1	43,11	43,11
		2	1	17,00	17,00
		3	1	44,00	44,00
		4	1	27,41	27,41
		5	1	16,68	16,68
		6	1	26,58	26,58
		7	1	8,75	8,75
		11	1	44,00	44,00
		12	1	44,00	44,00
		14	1	44,00	44,00
		15	1	21,20	21,20
		16	1	15,42	15,42
		17	1	28,62	28,62
		Razem	13	13	380,77

	O g ó ł e m	73	122	2124,09	1569,45
--	-------------	----	-----	---------	---------

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVII/212/16
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia 26 lutego 2016 r

WYKAZ LOKALI
z mieszkaniowego zasobu gminy Ustrzyki Dolne,
które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako pomieszczenia tymczasowe

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Powierzchnia pokoi (m ²)
1.	Trzcianiec 24	5	1	9,75	9,75
		7	1	9,75	9,75
2.	Liskowate 19	13	1	17,00	17,00
	O g ó ł e m	3	3	36,50	36,50

