

UCHWAŁA NR XXIX/235 /09
RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU ZDROJU
z dnia 26 lutego 2009 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Łądek Zdrój**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami), w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266 ze zmianami).

Uchwała się co następuje :

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój, o którym mowa 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 (tekst jednolity Dz.U. Nr 31, poz.266 z 2005 r. z późniejszymi zmianami) stanowi integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek Zdrój na lata 2006-2010” i reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój,
- 2) tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Łądek Zdrój,
- 3) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierana w pierwszej kolejność.

§ 2.

Gmina Łądek Zdrój realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale zamienne, lokale socjalne, lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31 ,poz.266 ze zmianami),
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Łądek Zdrój,
- 4) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe, umowy najmu , dzierżawy użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

- 5) **mieszkaniowym zasobie Gminy Łądek Zdrój** – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Łądek Zdrój, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Łądek Zdrój,
- 6) **dochodzie miesięcznym** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 8) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) **kryterium dochodu** - należy przez to rozumieć:
 - a) **pozostawanie w niedostatku** – to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający;
 - 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 - b) **niskich dochodach** - to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający;
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie
- osobie pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć osobę:
 - a) zamieszkującą w lokalu , w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² ogólnej powierzchni pokoi,
 - b) zamieszkującą w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 10) **Społecznej Komisji Mieszkaniowej** – powołana przez Radę Miejską do opracowania projektów wykazów osób do zawarcia umów najmu w pierwszej kolejności, analizy i weryfikacji złożonych wniosków o wynajem lokali mieszkalnych, rozpatrywania zarzutów i odwołań,
- 11) **wykazie osób do zawarcia umów najmu w pierwszej kolejności** - należy rozumieć listę osób spełniających przesłanki do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój,
- 12) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Łądek Zdrój,
- 13) **zarządcy** – należy przez to rozumieć podmiot zarządzający lokalami komunalnymi.

§ 4.

1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne w tym:

- 1) lokale komunalne wynajmowane na czas nieokreślony,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,
- 5) lokale powstałe w wyniku remontu bądź odbudowy na koszt własny przyszłego najemcy.

§ 5.

1. Za osobę spełniającą warunki do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój uznaje się osoby pełnoletnie, które spełniające kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale łącznie jednym z następujących warunków:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 9,

- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe.
2. Warunki określone w ust 1 nie dotyczą osób, którym przysługuje,
 - 1) uprawnienie do lokalu zamiennego,
 - 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskane w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 3) z którymi zawierane są umowy w trybie wskazanym w § 18 uchwały.
3. Wymóg pełnoletniości, o którym mowa w ust 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

LOKALE ZAMIENNE

§ 6.

1. W pierwszej kolejności lokale zamienne wynajmowane są osobom:
 - 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) z budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łądek Zdrój przeznaczonych do rozbiórki lub remontu, w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia ludzi, mienia,
 - 3) zamieszkujących w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej,
 - 4) którzy zrezygnują z prawa wykupu wynajmowanego lokalu mieszkalnego w budynkach przeznaczonych przez Gminę do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców w trybie bez przetargowym i nie zalegają z płatnością czynszu.
2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo zamieszkiwania w lokalu zamiennym w raz z najemcą mają małżonek oraz osoby z nim stale zamieszkujące i prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, które swoje prawa do lokalu zamiennego wywodzą z prawa tego najemcy.
3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1 bez względu na wysokość dochodu z zastrzeżeniem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
4. Jeżeli na skutek zdarzenia losowego, o którym mowa w ust.1pkt 1 zachodzi konieczność wynajmu lokalu zamiennego osobom zamieszkującym w zasobach innych niż mieszkaniowy zasób Gminy Łądek Zdrój uznaje się kryterium dochodu określone § 3 ust.1pkt 9 lit.b .

Rozdział III

LOKALE SOCJALNE

§ 7.

Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, nie posiadające tytułu prawnego, która znalazła się w niedostatku,, lub nabyła takie prawo na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

§ 8.

1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych w wykazie o którym mowa w § 12 ust 18 uchwały.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas określony jednak nie dłużej niż na okres 2 lat z zastrzeżeniem § 10 uchwały

§ 9.

1. Na wniosek najemcy umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona na kolejne 2 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w niedostatku.
2. Przekroczenie dochodu określonego w § 3 ust 9 lit. a nie więcej niż 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca bądź członkowie jego gospodarstwa zgłoszeni do wspólnego zamieszkania znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.
3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej niż dla osób o niskich dochodach na zasadzie wzajemnego porozumienia stron Burmistrz może wskazać inny lokal po złożeniu przez osobę zainteresowaną oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Osoba zainteresowana składa oświadczenie w terminie 2 miesięcy od daty wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§10.

1. Z osobami, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, zawiera się umowy najmu na czas oznaczony nie dłużej niż 1 rok.
2. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego osobom, o których mowa w ust 1 następuje w trybie § 9 uchwały.

Rozdział IV POMIESZCZENIA TYMCZASOWE

§ 11.

1. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są osobom zobowiązanym wyrokiem sądu do opróżnienia lokalu mieszkalnego, które nie nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego.
2. Pomieszczenia tymczasowe przydzielane są na czas określony nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Czynsz za pomieszczenie tymczasowe wyliczony jest jak dla lokalu socjalnego, pod warunkiem spełnienia przez osobę wynajmującą to pomieszczenie pozostawanie w niedostatku.
4. W przypadku nie spełnienia warunku niedostatku, osoba zajmująca pomieszczenie tymczasowe uiszcza odszkodowanie równorzędne kosztom utrzymania tego pomieszczenia.

Rozdział V TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI

§12.

1. Osoby ubiegające się o wynajem lokali zobowiązane są do złożenia wniosku oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, w terminie do 30-go września roku poprzedzającego sporządzenie list
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 dołączają do wniosku oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych

osobowych t.j. Dz. U. nr 101 poz.926 z 2002 co stanowi podstawę do uzyskania dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawców.

3. Wnioski o przydział lokali rozpatruje i weryfikuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa oceniając sytuację mieszkaniową i materialną wszystkich osób ubiegających się o przydział lokali.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z 6do 10 członków, w tym 3 członków z pośród Rady Miejskiej, 1 pracownika Urzędu, 1 pracownika socjalnego Ośrodka Pomocy Społecznej i pedagogów szkolnych.
5. Tryb działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały i będący jej integralną częścią.
6. W oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali:
 - 1) listę osób do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) listę osób do przydziału lokalu (pomieszczenia) do remontu (adaptacji) we własnym zakresie,
 - 3) listę osób do zawarcia umowy na lokal socjalny,
 - 4) listę osób oczekujących na lokal zamienny.
7. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie urzędu przez okres 14 dni wraz z podaniem terminu na składanie uwag i zastrzeżeń.
8. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i Burmistrza ustala się i podaje do publicznej wiadomości w siedzibie urzędu ostateczne listy w terminie do dnia 31 grudnia danego roku wraz z powiadomieniem wnioskodawców o umieszczeniu w wykazie.
9. Wnioskodawcy objęci wykazem przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych Burmistrz Łądka Zdroju może żądać dostarczenia zaświadczenia Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz jego gospodarstwa domowego.
10. Burmistrz Łądka Zdroju skreśla z wykazu osoby oczekujące na zawarcie umów najmu, które w wyniku weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenia takiej pomocy.
11. Wskazanie lokalu mieszkalnego następuje według kolejności wniosków umieszczonych w wykazie, przy uwzględnieniu metrażu odpowiedniego dla struktury rodziny.
12. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji lokalu spełniającego kryteria określone w ustawie, zostaje skreślona z listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.
13. W przypadku braku realizacji wykazów w danym roku obowiązują one w roku następnym, bądź mogą być uzupełniane w trybie określonym w niniejszym rozdziale.
14. W przypadku szczególnie uzasadnionych potrzeba osób ubiegających się o przydział lokalu w ciągu roku mogą być sporządzone przez Burmistrza listy dodatkowe w trybie określonym w niniejszym rozdziale.
15. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się w terminie 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu, lub nie zajęła lokalu po jej zawarciu skreśla się z wykazu osób do zawarcia umów najmu.

Rozdział VI
ODDAWANIE W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
PRZEKRACZAJĄCEJ 80m²

§ 13.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Przeznaczenie lokalu do wynajmu w trybie, o którym mowa w ust.1 następować będzie po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę.
3. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędy Miasta, w prasie lokalnej, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu komunalnego obowiązującego w dniu ogłoszenia przetargu.
5. Umowy najmu lokalu, o których mowa w ust 1, zawiera się na czas nieoznaczony.
6. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1 może nastąpić przy zachowaniu zasad wynikających w uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek Zdrój.
7. Burmistrz może odstąpić od warunku określonego w ust 1 w przypadku rodzin wielodzietnych powyżej 8 osób.

Rozdział VII PODNAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 14.

1. Burmistrz Łądka Zdroju, w uzasadnionych przypadkach, może wrazić zgodę na podnajem bądź oddanie w bezpłatne używanie przez najemcę całego lub części lokalu mieszkalnego osobom trzecim na okres nie dłuższy niż 2 lata.
2. Zgoda, o której mowa w ust 1 dotyczy lokali wynajmowanych na czas nieokreślony i może być wydana w przypadku gdy najemca czasowo opuścił lokal z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
 - 2) leczenia,
 - 3) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania.
3. Burmistrz negatywnie rozpatruje wniosek najemcy jeżeli:
 - 1) budynek, w którym znajduje się lokal został przeznaczony do rozbiórki,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie umowy najmu,
 - 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lokalu spowoduje, że na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej (pokoi).

Rozdział VIII LOKALE DO REMONTU

§ 15.

1. Do remontu na koszt własny przyszłego najemcy przeznaczane są lokale niemieszkalne, mieszkalne zniszczone oraz pomieszczenia przeznaczone do adaptacji na mieszkania, w których zakres robót określa wynajmujący budynek przed wytypowaniem lokalu (pomieszczeniach) do remontu bądź odbudowy.
2. Umowa na lokal do remontu, bądź odbudowy na koszt własny przyszłego najemcy może być zawarta z osobą, która :
 - 1) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu lub budynku, bądź pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych,

- 2) posiada stałe zatrudnienie,
 - 3) oczekuje na wynajem mieszkania z zasobu Gminy przynajmniej 3 lata,
 - 4) jest zameldowana na terenie Gminy Łądku Zdroju przynajmniej 5 lat.
3. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu, bądź odbudowy na koszt przyszłego najemcy, podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Łądku Zdroju, oraz zamieszczenie informacji w lokalnej prasie.
 4. Wyboru osób, które uzyskają skierowanie do zawarcia umowy o udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu bądź odbudowy dokonuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, przy uwzględnieniu kryteriów określonych w ust. 2.
 5. Przed podpisaniem umowy na udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu, bądź adaptacji osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu komunalnego zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o rezygnacji z najmowanego dotychczas lokalu.
 6. Osoba, z którą zawierana jest umowa o udostępnienie lokalu do remontu, bądź adaptacji wykonuje roboty budowlane na własny koszt bez możliwości zwrotu nakładów finansowych.
 7. Umowa o udostępnienie lokalu do remontu, bądź adaptacji zawierana jest na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po upływie tego terminu zawierana jest umowa najmu.
 8. W wyjątkowych przypadkach, wynikających z zakresu robót umowa o udostępnienie lokalu do remontu bądź adaptacji, o którym mowa w pkt 7 może zostać przedłużona na kolejne 12 miesięcy.

Rozdział IX

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI

§ 16.

1. Zamiany lokali mieszkalnych dokonywane są pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój.
2. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest pisemna zgoda dysponenta tego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.
3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal własnościowy zawarcie umowy najmu może nastąpić po przeniesieniu aktem notarialnym prawa własności.
4. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego jeżeli:
 - 1) stan zdrowia najemcy, bądź współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub korzystniejszej lokalizacji,
 - 2) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach,
 - 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb, a najemca wraz z zgodą na zamianę na inny lokal o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.
5. Zamiana lokali może nastąpić z urzędu w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Burmistrza, propozycje te mogą dotyczyć:
 - 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
 - 2) najemców zajmujących lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu w przypadku, gdy przyszedł najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu.
6. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania przypadać będzie mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej (pokoi).

Rozdział X INNE PRZYPADKI ZAWARCIA UMÓW NAJMU

§ 17.

1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Burmistrz, pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnienia kryteriów dochodowych, o których mowa w § 3 ust.9 lit. b niniejszej uchwały może zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony:
 - 1) z pozostawionymi w lokalu przez dotychczasowego najemcę jego dziećmi, osobami przysposobionym, rodzicami lub rodzeństwem chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu, stanowiącym jego własność bądź posiadającym do niego tytuł prawny, a powierzchnia tego lokalu zapewni pozostawionym osobom normy powierzchni pokoi,
 - 2) normy te uważa się za spełnione jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m².
2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do czasu uregulowania stosunku najmu lub wydania lokalu zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania na podstawie art. 18 ust.1 ustawy.

§ 18.

1. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem Gminy związanych z jej rozwojem lub realizacją zadań własnych Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może nawiązać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby.
2. Umowa zawarta w przypadku, o którym mowa w ust 1 może ulec rozwiązaniu w sytuacji zaprzestania wykonywania pracy, bądź na warunkach określonych w umowie najmu.
3. Lokale mieszkalne położone w budynkach szkolnych i użytkowanych przez szkoły mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom oświaty.
4. Decyzję w sprawie wynajęcia danego lokalu o którym mowa w ust 1 Burmistrz podejmuje przy uwzględnieniu następujących kryteriów:
 - 1) potrzeb kadrowych Gminy,
 - 2) sytuacji materialnej,
 - 3) stanu osobowego rodziny,
 - 4) braku innego lokalu mieszkalnego.

§ 19.

1. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu najemca znalazł się w niedostatku, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.
2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu należności czynszowych może wnioskować o ponowne nawiązanie umowy w przypadku całkowitej spłaty zadłużenia w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty ustania stosunku najmu.

Rozdział XIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20.

Najemca nie może posiadać równocześnie prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, jeżeli jednym z lokali jest lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 21.

Zwalniane lokale mieszkalne w nieruchomościach wielo mieszkaniowych, stanowiących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy, sprzedawane są przez Burmistrza w trybie przetargowym.

§ 22.

1. Wprowadza się Regulamin Porządku Domowego stanowiący załącznik nr 2 do Uchwały.
2. Regulamin Porządku Domowego podlega wywieszeniu w widocznym miejscu w każdym budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 23.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc następujące uchwała nr LV/300/02 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 6 czerwca 2002 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku Zdroju.

§ 25.

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

W prawym dolnym rogu pieczęć podłużna o treści
Przewodniczący Rady Miejskiej: Leszek Pazdyk – podpis nieczytelny

Informację wytworzył:	Jolanta Pelczarska
Informację zweryfikował:	Sebastian Łukasiewicz
Data wytworzenia:	26.02.2009 r.

*Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIX/235/09
Rady Miejskiej w Łądku Zdroju
z dnia 26 lutego 2009 roku*

REGULAMIN DZIAŁANIA SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ

§ 1.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana w dalszej treści regulaminu Komisją, pełni rolę społecznej kontroli przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2.

Komisja spośród swoich członków wybiera przewodniczącego i jego zastępcę.

§ 3.

Do zadań Komisji w szczególności należy:

1. opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem mieszkania,
2. opiniowanie projektów rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali kwaterunkowych, socjalnych i zamiennych,
3. rozpatrywanie uwag, zastrzeżeń i odwołań od projektu wykazu osób do zawarcia umowy najmu,
4. uczestnictwo w wizjach lokalnych w miejscach zamieszkania osób ubiegających się o wynajem, celem zweryfikowania informacji podanych przez wnioskodawców.

§ 4.

1. Komisja powołuje spośród swoich członków trzyosobowe zespoły wizytujące, które dokonują kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zespoły kontrolujące sporządzają z wizji lokalnej protokół podpisany przez wszystkie osoby uczestniczące, który jest brany pod uwagę przy wydawaniu opinii w sprawie.

§ 5.

Posiedzenie Komisji zwołuje Burmistrz z zachowaniem formy pisemnej z podaniem miejsca i terminu obrad.

§ 6.

1. W posiedzeniu Komisji uczestniczy pracownik Wydziału Infrastruktury zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej, bez prawa udziału w głosowaniu.
2. Komisja może zaprosić na posiedzenie inne osoby, jeżeli uzna to za pomocne przy rozpatrywaniu spraw dotyczących zakresu działania.

§ 7.

1. Stanowisko Komisji dotyczące wydania opinii zapada w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu.
2. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Komisji, a w przypadku jego nieobecności zastępcy przewodniczącego.
3. Każdy z członków Komisji ma prawo zgłosić uwagi do protokołu.

§ 8.

1. Protokół z posiedzenia Komisji sporządza pracownik Wydziału Infrastruktury i podpisuje przewodniczący Komisji, lub jego zastępca, jeżeli prowadził obrady.
2. Protokół z posiedzenia Komisji przekazany jest do wiadomości Naczelnika Wydziału Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy w Łądku Zdroju.
3. Rejestr i książka protokołów z posiedzeń Komisji są przechowywane w Wydziale Infrastruktury.
4. Protokół z posiedzenia Komisji jest odczytywany na jej następnym posiedzeniu.

§ 9.

Korespondencję z osobami ubiegającymi się o najem, lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi Wydział Infrastruktury.

*Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXIX/235/09
Rady Miejskiej w Łądku Zdroju
z dnia 26 lutego 2009 r.*

Regulamin Porządku Domowego

1. Postanowienia ogólne

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych danego budynku.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Najemca ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz powiadomienia zarządcy o podnajmie lokalu.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest powiadomić zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących zajmowanego lokalu, a w szczególności o zmianach stanu technicznego oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

2. Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić przed dewastacją.
2. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast do Zarządcy budynku a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
3. W przypadkach przeprowadzania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, najemca lokalu obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym wraz z administratorem,
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania w należytych stanie technicznym i sanitarnym zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych.

3. Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy oprócz dbałości o posesję obowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22 do 6 i w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten sen zakłócić.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8 do 22.

4. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych m.in. do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach okien i balkonach.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
6. W piwnicach, na korytarzach i balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu.
7. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządcą.
9. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów, klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby fakt taki miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie zarządcy. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów przez zarządcę na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. Każdy pojazd parkujący trwale na terenie posesji powinien otrzymać od zarządcy stosowne zezwolenie.
11. W przypadku braku miejsca do parkowania na terenie posesji właściciele pojazdów zobowiązani są do ich parkowania poza jej terenem. Ustawianie pojazdów na terenie posesji niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione.
12. Zabrania się trwałego parkowania na terenie posesji samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
13. Zabrania się mycia pojazdów na terenie posesji.
14. Ogranicza się szybkość poruszania się pojazdów na terenie posesji do 15 km/godz. i zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela pojazdu.
15. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie w wskazanych pojemnikach lub kontenera ustawionych w miejscach uzgodnionych ze świadczącym usługę wywozu nieczystości.
16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt najemcy tego lokalu i w sposób uzgodniony z zarządcą nieruchomości.
17. Zabrania się zanieczyszczać wspólne części budynku i posesję, pisać i drapać po ścianach, malować ściany pomieszczeń wspólnych oraz ściany zewnętrzne budynku bez zezwolenia zarządcy, wieszac i przybijać tablice lub przedmioty, uszkadzać kosze na śmieci i urządzenia do zabaw dla dzieci, niszczyć zieleń na posesji, wieszac bieliznę albo inne przedmioty na zewnątrz budynku na terenie posesji.
18. Rodzice i opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień poprzedniego punktu regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
19. Prosi się o nie otwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.

Zarządca zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu porządku domowego i jednocześnie informuje, że uporczywe uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu porządku domowego (czy to przez najemcę, czy przez innych użytkowników lokalu) może spowodować sankcje wynikające z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21

czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz.266 z zmianami).