

*Przebieg  
1. Wydz. G.M.  
2. M2 G.M.  
3. Wydz. W.O.*

**UCHWAŁA NR XLV/368/01  
Rady Miejskiej w Bolesławcu**

**z dnia 28 grudnia 2001 r.**

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

*Na podstawie art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o  
ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu  
cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) oraz art.40 ust.1. ustawy z dnia 8 marca 1990  
roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r.Nr 13, poz.74 z późn. zm.)-*  
**Rada Miejska w Bolesławcu uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

**§ 2.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku 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.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec wchodzi lokale stanowiące jej własność, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych,
- b) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

- c) 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, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

#### § 4.

Wynajmującym lokale, o których mowa w § 3 ust.2 jest Gmina Miejska Bolesławiec jako ich właściciel, reprezentowana przez zarządcę budynków – Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

#### § 5.

1. Za dochód, przyjęty dla celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Bolesławiec spełnia kryterium umieszczenia jej na rocznym wykazie, uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w IV kwartale roku poprzedzającego rok, w którym rozpatrywany jest wniosek.
2. Za dochód, przyjęty dla celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu stanowiącego własność gminy miejskiej spełnia kryterium uznania jej za osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu, uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy przed otrzymaniem propozycji mieszkaniowej.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

#### § 6.

1. Wnioski o najem lokali, złożone do końca danego roku, będą rozpatrywane w roku następnym, zgodnie z trybem przyjętym w niniejszej uchwale.
2. Trybu określonego w ust.1 nie stosuje się do lokali socjalnych przyznanych wyrokiem sądowym.



## **ROZDZIAŁ II**

### **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec**

#### **§ 7.**

Gmina Miejska Bolesławiec gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Bolesławcu przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.

#### **§ 8.**

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali**

#### **§ 9.**

1. Załatwianie spraw najmu lokali rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Bolesławiec.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umów najmu lokali zobowiązany jest Zarząd Miasta Bolesławca poprzez upoważniony przez niego Wydział, o którym mowa w ust.1.

#### **§ 10.**

1. Przyjmuje się zasady jawności co do sposobu przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umów najmu, jak też sposób wyboru osób, z którymi powinny być zawierane umowy najmu.
2. Jawność postępowania ma na celu kontrolę społeczną nad trybem zawierania umów najmu.

## ROZDZIAŁ IV

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

#### **§ 11.**

Najemcą lokalu może zostać wyłącznie osoba, zamieszkująca w lokalu, w którym na osobę zameldowaną na pobyt stały, przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a której dochody z gospodarstwa domowego, nie przekraczają 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

#### **§ 12.**

1. Najemcą lokalu zamiennego, poza przypadkami określonymi w art.10 ust.4 i art.32 ustawy może być wyłącznie osoba:

- 1) której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny,
- 2) która zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub przeznaczonym do wyburzenia
- 3) która utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

2. Tryb przydziału lokali zamiennych określonych w ust.1, pkt 2 i 3 ustala każdorazowo Zarząd Miasta Bolesławiec, stosownie do wniosku zarządcy.

#### **§ 13.**

1. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust.1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają 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 na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 rok.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.



#### § 14.

W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miasta Bolesławiec może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 7 i § 11, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

### ROZDZIAŁ V

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

#### § 15.

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 11, § 12 ust.1 pkt.1, § 13 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Zarząd Miasta Bolesławiec w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Porządku Publicznego wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Zarząd Miasta Bolesławiec.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy Miejskiej Bolesławiec.
5. O kolejności w wykazie, o którym mowa w pkt. 3 decyduje rok złożenia wniosku oraz powierzchnia łączna pokoi, przypadająca na 1 osobę w miejscu stałego zameldowania. W przypadku osób, nie posiadających stałego zameldowania, o kolejności w wykazie decyduje rok złożenia wniosku oraz okres pozostawania w bezdomności.
6. Warunki określone w § 11, § 12 ust.1 pkt.1 i § 13 muszą być także spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.
7. Nie przyjęcie przez osobę umieszczoną w wykazie, o którym mowa w pkt.3, propozycji zasiedlenia zwolnionego lokalu spowoduje przesunięcie jej na ostatnią pozycję wykazu.
8. Nie przyjęcie dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadających aktualnej sytuacji materialnej osoby, ubiegającej się o lokal, spowoduje skreślenie jej z wykazu, o którym mowa w pkt.3.

## ROZDZIAŁ VI

### Zamiany mieszkań

#### § 16.

1. Najemcy mogą dokonać wzajemnej zamiany lokali za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Wynajmujący nie zezwoli na zamianę lokalu, jeżeli w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi oraz gdy osiągnięty dochód uniemożliwi utrzymanie z własnych środków zamienionego lokalu..

#### § 17.

1. Na wniosek najemcy można dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje lokal samodzielny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni.
2. Najemcy, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie to nie będzie występować, a wynajmujący uzyska wolny lokal zapewniający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych innego członka wspólnoty gminnej.

#### § 18.

Zgodę na zamiany przewidziane w § 16 i 17, oprócz najemcy winny wyrazić wszystkie osoby pełnoletnie, stale razem zameldowane, posiadające uprawnienia do przebywania w lokalu.



## ROZDZIAŁ VII

### Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale

#### § 19.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, nie wchodzących w skład już istniejących lokali, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych, wytypowanych przez zarządcę.

#### § 20.

Lista obiektów wytypowanych do adaptacji znajduje się w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej oraz u zarządcy.

#### § 21.

O adaptację mogą ubiegać się osoby zameldowane na pobyt stały w Bolesławcu, nie posiadające uprawnień do jakiegokolwiek lokalu, działki budowlanej lub domu, składając stosowny wniosek (podanie) w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej, ze wskazaniem obiektu, w którym dokonywana będzie adaptacja.

#### § 22.

Osoba dokonująca adaptacji winna dostarczyć orzeczenie konstrukcyjne budynku, wstępny szkic pomieszczenia niemieszkalnego z zaznaczeniem części do adaptacji, wykonany przez osobę uprawnioną, z podaniem powierzchni przeznaczonej na adaptację, powierzchni przeznaczonej do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców budynku, wskazaniem dostępu do przewodów kominowych i na dach, o ile taka potrzeba istnieje, a także zgodę wszystkich właścicieli lokali, wyrażoną w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

**§ 23.**

Skompletowane dokumenty, o których mowa w § 21 i 22, przedstawione będą Zarządowi Miasta Bolesławiec, celem uzyskania przez osobę, o której mowa w § 21, zgody zawarcia umowy użyczenia pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji oraz uzyskanie zapewnienia, że z osobą tą, po zakończeniu adaptacji, zostanie zawarta umowa najmu lokalu.

**§ 24.**

1. Na podstawie uzyskanej zgody Zarządu Miasta Bolesławiec oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.

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

**§ 25.**

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i po uzyskaniu wpisu do rejestru obiektów zgłoszonych do użytkowania, osoba (inwestor), z którą zawarto umowę o udostępnienie obiektu budowlanego, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu.

**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.**

**§ 26.**

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Bolesławiec z zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca :

a) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,



- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi na 1 osobę.

**§ 27.**

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Bolesławiec z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres, co najmniej 10 lat.

**§ 28.**

Umowy najmu, o których mowa w § 25 i 26, mogą być zawierane za zgodą Zarządu Miasta Bolesławiec, po wcześniejszym zaopiniowaniu wniosku stron przez zarządcę.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 29.**

Osoby, które otrzymały skierowania do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego ze względu na niskie dochody, do czasu obowiązywania uchwały Nr V/38/94 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 20 grudnia 1994 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej- z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą mogły wystąpić z wnioskiem do Zarządu Miasta Bolesławiec o przydział tego lokalu na czas nieoznaczony.

**§ 30.**

Osoby umieszczone na rocznych listach przed wejściem w życie niniejszej uchwały, będą podlegać jej przepisom.

§ 31.

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. Jeżeli w wyniku podziału lokalu, o którym mowa w pkt. 1, zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę oraz osoby określone w § 25, zamieszkującymi przez okres nie krótszy niż 10 lat – powstaną samodzielne lokale, o ich najem może ubiegać się najemca i wskazane przez niego osoby.
3. Zarząd Miasta Bolesławiec, po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust.1, oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

§ 32.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała Nr V/38/94 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 20 grudnia 1994 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Bolesławiec oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy miejskiej.

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Bolesławiec.

§ 34.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
Kazimierz Sas

NACZELNIK WYDZIAŁU  
  
Grażyna Stryżewska

RADCA PRAWNY  
  
mój Jacek Grzesik