

Załącznik do obwieszczenia
Zarządu Miasta Lublina
z dnia 2 czerwca 1999 r.
tekst ujednolicony

Uchwała Nr 419/XL/96
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 5 grudnia 1996 r.

w sprawie zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zmianami) oraz art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. Nr 120 z 1998 r., poz. 787 z późn. zmianami) – Rada Miejska w Lublinie uchwała, co następuje :

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 2.

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. Nr 120 z 1998 r., poz. 787 z późn. zmianami), zwanej dalej ustawą o najmie lokali (...).

§ 3.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się na :
 - 1) wynajmowanie na zasadach czynszu regulowanego;
 - 2) lokale zamienne;
 - 3) lokale socjalne;
 - 4) wynajmowanie na zasadach czynszu wolnego.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane na rzecz członków wspólnoty samorządowej Gminy Lublin, którzy stale zamieszkują na terenie gminy.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczone przede wszystkim do wynajmowania osobom o niskich dochodach oraz na lokale zamienne i socjalne w wypadkach, w których na Gminie ciąży obowiązek dostarczenia ich określonym osobom.
2. W rozumieniu niniejszej uchwały za niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uważa się brak własnego tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego; spełnienie powyższego kryterium nie uchybia innym wymaganiom wynikającym z tej uchwały.
3. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddane w najem na zasadach czynszu wolnego. W takim przypadku obowiązuje przeprowadzenie postępowania przetargowego.
4. Zawieranie umów najmu przez zarządców budynków mieszkalnych następuje na podstawie skierowania wydanego przez Zarząd Miasta lub osoby przez niego upoważnione.
5. Postanowienia ust. 1 i 3 nie uchybiają możliwości zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 5.

1. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej, spełniające co najmniej trzy warunki wymienione poniżej :
 - 1) nie wyposażone w centralne ogrzewanie,
 - 2) pozbawione łazienki,
 - 3) w których wc znajduje się poza lokalem,
 - 4) pozbawione gazu przewodowego,
 - 5) pozbawione kanalizacji.
2. Na lokale socjalne mogą być wskazywane również inne lokale pod warunkiem, że najem następuje na rzecz osób :
 - 1) posiadających orzeczenie o całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji (I grupa inwalidzka),
 - 2) z orzeczonym inwalidztwem narządu ruchu ,
 - 3) które ukończyły 70 rok życia,
 - 4) posiadających dziecko specjalnej troski wymagające rehabilitacji.
3. Kryteria określone w ust. 1 nie dotyczą nowych lokali, których przeznaczenie na lokale socjalne wynika z ustalonego w projekcie budowy programu użytkowego budynku.
4. Wyodrębniania z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali socjalnych dokonuje Zarząd Miasta.

§ 6.

1. Przy wynajmowaniu lokali mieszkalnych z czynszem regulowanym uwzględniani są w pierwszej kolejności najemcy, którzy na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani są do opróżnienia dotychczas zajmowanych lokali w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku, jego remontu lub modernizacji.
2. Poza tym lokale mieszkalne z czynszem regulowanym mogą być wynajmowane osobom, które :
 - 1) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru albo opróżniają zajmowane lokale bezpośrednio w związku z realizacją inwestycji miejskich,
 - 2) dokonają na podstawie odrębnych przepisów nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących zasób Gminy. Wyrażenie zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
 - 3) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal lub lokale o mniejszej lub równorzędnej powierzchni użytkowej dostarczony przez Gminę,
 - 4) zamieszkują na podstawie umowy najmu wywodzącej się z decyzji administracyjnej w lokalach o powierzchni przekraczającej co najmniej o 30 % normatywy określone w art. 42 ust. 1 i 5 znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób fizycznych i spełniają kryteria dochodowe określone w pkt 7,
 - 5) zamieszkują co najmniej przez okres 3 lat w lokalach zakładowych usytuowanych w budynkach przemysłowo-usługowych, a zakład pracy jest postawiony w stan likwidacji lub upadłości i nie dysponuje lokalem zamiennym,
 - 6) są repatriantami powracającymi do kraju z krajów b. ZSRR lub posiadają status uchodźcy w Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 7) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a ich dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz datę zawarcia umowy zawiera się w przedziale od 100 – 150 % najniższej emerytury w przypadku osób samotnych lub w przedziale od 75 – 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym,
 - 8) opuszczają dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i spełniają kryteria określone w pkt 7,
 - 9) posiadają orzeczenie o całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji i spełniają kryterium określone w pkt 7,
 - 10) posiadają tytuł prawny do lokalu i dochody niższe niż określone w pkt 7, gdy ich trudna sytuacja mieszkaniowa i zdrowotna uzasadnia otrzymanie innego lokalu o obniżonym standardzie.
3. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 2 pkt 7, stosuje się odpowiednio art. 40.

4. Lokale mieszkalne z czynszem regulowanym mogą być także wynajmowane osobom dokonującym wzajemnej zamiany, jeżeli na taką zamianę wyrażą zgodę dysponenti tych lokali.

§ 7.

1. Do wynajmowania lokali z czynszem regulowanym mogą być kierowane również osoby, które zamieszkały w lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy bez tytułu prawnego przed dniem 12 listopada 1994 r.
Nie dotyczy to :
 - a) osób zalegających z opłatą czynszu,
 - b) osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
 - c) osób zamieszkujących w lokalach o powierzchni przekraczającej normy określone w § 10.
2. Osobie, o której mowa w ust. 1 może być przyznany inny lokal, jeżeli zajmowany lokal przekracza normy określone w § 10.
3. Osoba bliska określona w art. 8, która pozostała w lokalu po dniu 12 listopada 1994 r. może wystąpić o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, o ile nie istnieją przeszkody określone w ust. 1, który stosuje się odpowiednio, a najemca wyprowadził się do :
 - a) domu opieki społecznej, a nastąpiło to na jego wniosek lub wynikało ze stanu zdrowia,
 - b) innego lokalu w związku z zawarciem związku małżeńskiego,
 - c) innej Gminy.

§ 8.

1. Lokale mieszkalne o powierzchni nie przekraczającej 80 m² wymagające nakładów na remont w wysokości nie niższej niż 20 % wartości odtworzeniowej w przypadku lokali pełnostandardowych i 10 % wartości odtworzeniowej w przypadku lokali o obniżonym standardzie określonej w art. 25 ust. 3, mogą być wynajmowane na rzecz osób, które :
 - a) ubiegają się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - b) do dnia 11 listopada 1994 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wraz ze wskazaniem konkretnego budynku, uzyskały decyzję zezwalającą na adaptację strychów lub innych pomieszczeń niemieszkalnych bądź na nadbudowę budynków lub wykonały dokumentację projektową niezbędną do ubiegania się o pozwolenie na adaptację strychów lub sporządziły koncepcję architektoniczną zatwierdzoną przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego.
2. Oddanie w najem lokali może nastąpić pod warunkiem zobowiązania się osób okre-

- ślonych w ust. 1 do wykonania w całości na własny koszt remontu lokalu w zakresie wskazanym przez zarządcę.
3. Powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 10 m^2 , a w przypadku osób samotnych – 15 m^2 .

§ 9.

1. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż 10 m^2 lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. Ogólną powierzchnię pokoi stanowiącą podstawę do obliczenia powierzchni przypadającej na jednego członka rodziny pomniejsza się o 10 m^2 , jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, posiadająca orzeczenie o całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji lub dziecko specjalnej troski wymagające rehabilitacji. W przypadku zbiegu różnych podstaw uwzględnia się tylko jedną z nich.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mają zastosowania w stosunku do osób, które mają orzeczoną wyrokiem sądu eksmisję z lokalu lub zamieszkuje na stacji.

§ 10.

1. Powierzchnię lokalu wynajmowanego na zasadach czynszu regulowanego określa się z zachowaniem zasady, że na jednego członka rodziny powinno przypadać 10 m^2 powierzchni pokoi.
2. Osoba samotna może być skierowana do zawarcia umowy na lokal z czynszem regulowanym o powierzchni pokoi do 20 m^2 .
3. Powyższego ograniczenia wielkości wynajmowanego lokalu nie stosuje się w wypadku dostarczania przez Gminę lokali w trybie § 6 ust. 2 pkt 2, 3 i 9 oraz ust. 4.

§ 11.

1. Najemca lokalu z czynszem regulowanym zajmowanego nie samodzielnie ma pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu pod warunkiem, że łączna powierzchnia pokoi nie przekroczy wielkości określonych w § 10 ust. 1 i 2.
2. Jeżeli najemca nie wyraża zgody na najem opróżnionej części lokalu lub nie jest spełniony warunek określony w ust. 1, można :
 - 1) przyznać najemcy inny lokal jako zamienny;
 - 2) wydać skierowanie do zawarcia umowy na opróżnioną część lokalu innej osobie.
3. W wypadku, gdy zwolniona część lokalu nie może stanowić samodzielnego przed-

- miotu najmu, najemca uzyskać może skierowanie do zawarcia umowy najmu na zwolnioną część lokalu, chociażby nie zostały spełnione przesłanki z ust. 1.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, decyzję podejmuje Zarząd Miasta po zapoznaniu się z opinią organu nadzoru budowlanego Gminy i Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 12.

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, które :
 - 1) nabyły prawa do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
2. Poza tym do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, które :
 - 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku,
 - 2) opuszczają dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i spełniają kryterium dochodowe przewidziane w ust. 3.
 - 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe przewidziane w ust. 3.
3. Za osobę znajdującą się w niedostatku w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się osobę, której średni miesięczny dochód liczony według przepisu § 6 ust. 3 nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz datę zakwalifikowania do lokalu socjalnego :
 - 1) 100 % najniższej emerytury w wypadku osób samotnych,
 - 2) 75 % najniższej emerytury w przeliczeniu na członków gospodarstwa wieloosobowego.
4. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 2 zawiera się na czas określony dwóch lat, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwuletnie lub krótsze, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
5. Z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 2 pkt 7, mogą być zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych na warunkach czynszu regulowanego, jeżeli zostaną zakwalifikowane do zamiany. W takim wypadku nie stosuje się § 9 niniejszej uchwały. Do chwili wskazania lokali mieszkalnych osoby te pozostają w lokalach socjalnych opłacając czynsz regulowany.

§ 13.

1. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego na podstawie § 6 ust. 2 pkt 3; 4; 5; 7; 8 i 9; § 7; § 8 ust. 1 lit. a); § 12 ust. 2, po weryfikacji przez Wydział Gospodarki Lokalowej w oparciu o kryteria zawarte w niniejszej uchwale, przekazywane są do opiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Stosownie do przewidywanych możliwości Gminy, sporządza się :
- 1) wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z czynszem regulowanym na podstawie § 6 ust. 2 pkt 3, 7, 8, 9 i 10,
 - 2) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
3. Projekty wykazów zatwierdzone przez Zarząd Miasta lub osoby przez niego upoważnione podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w Wydziale Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego przez okres 30 dni. O terminie wywieszenia projektów wykazów ogłasza się w prasie lokalnej.
4. Po rozpatrzeniu przez Zarząd Miasta zastrzeżeń wnioskodawców zgłoszonych najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu okresu wywieszenia wykazów, zostają sporządzone wykazy ostateczne. Z osobami, których nazwiska zostały umieszczone na ostatecznych wykazach będą zawierane umowy najmu.

§ 14.

Przekroczenie określonego w § 6 ust. 2 pkt 7 i § 12 ust. 3 kryterium dochodowego nie więcej niż o 10 % nie wyklucza zakwalifikowania do otrzymania lokalu, jeżeli wnioskodawca lub jego małżonek albo dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.

§ 15.

Postanowienia § 3 nie wyłączają możliwości wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na pomieszczenia dla osób, co do których zapadły przed wejściem w życie ustawy, o której mowa w § 1, prawomocne orzeczenia sądowe lub ostateczne decyzje administracyjne nakazujące opróżnienie lokali, jeżeli stosownie do obowiązujących przepisów eksmisja z lokalu uzależniona jest od obowiązku dostarczenia takiego pomieszczenia.

§ 16.

Za osoby spełniające wymagania do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z czynszem regulowanym uważa się także osoby, które przez wejściem w życie ustawy, o której mowa w § 1, zostały umieszczone na ostatecznych listach przydziału mieszkań, pomieszczeń zastępczych na czas oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze oraz zamian, a które przed wejściem w życie tejże ustawy nie uzyskały przydziału lokalu.

§ 17.

Oddanie w najem lokalu w wypadkach, o których mowa w § 13 ust. 1, może nastąpić po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

- 8 -

§ 18.

1. Odmowa przez wnioskodawcę przyjęcia skierowania lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania skierowania powoduje utratę jego ważności.
2. Zaistnienie sytuacji opisanej w ust. 1 powoduje skreślenie danej osoby z wykazu, o którym mowa w § 13.

§ 18¹

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3.
3. Kaucję nalicza i pobiera zarządca budynku przy zawieraniu umowy najmu.
4. Szczegółowe zasady obliczania, pobierania, zwolnień i zwrotu kaucji określi Zarząd Miasta.

§ 19.

1. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali przeznaczonych na pracownie twórców.
2. Zasady i tryb wynajmu lokali, o których mowa w ust. 1, ustali Zarząd Miasta w drodze uchwały po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej R.M.

§ 20.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach użytkowanych przez szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia i domy pomocy społecznej mogą być wynajmowane wyłącznie dla pracowników tych placówek. Zasady gospodarowania tymi lokalami ustali Zarząd Miasta.

§ 21.

1. Osoby, którym wypowiedziano najem lokalu pełnostandardowego będącego własnością Gminy z przyczyn określonych w art. 32 ust. 1, lub wobec których sąd nakazał opróżnienie lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, mogą:
 - 1) dokonać wzajemnej zamiany na lokal o obniżonym standardzie,
 - 2) uzyskać z zasobów Gminy inny lokal o obniżonym standardzie.
2. Lokale pełnostandardowe odzyskane w związku z realizacją wyroku nakazującego eksmisję z lokalu w sposób określony w ust. 1 pkt 2 mogą być wskazane osobom ubiegającym się o lokal z zasobów Gminy pod warunkiem spłaty zaległości

czynszowych i wykonania remontu. W pierwszej kolejności uwzględniani będą najemcy pozostawiający dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy.

§ 22.

W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Zarząd Miasta Lublina może po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i Komisji do Spraw Rodziny Rady Miejskiej odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale. Zarząd Miasta Lublina w sprawozdaniu rocznym składa informacje Radzie o podjętych decyzjach wraz z uzasadnieniem.

§ 23.

Informację o realizacji niniejszej uchwały Zarząd Miasta przedkłada corocznie Radzie Miejskiej w okresie trzech miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 24.

Uchyła się uchwałę Nr 120/XI/95 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 16 lutego 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy z późniejszymi zmianami.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.