

**UCHWAŁA NR XLII/214/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIDOWIE**

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidów.

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz.951) Rada Miejska w Zawidowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidów oraz określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi w pierwszej kolejności powinny być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Zawidów;
3. Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Zawidowa;
4. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zawidów;
5. Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
6. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy niebędący lokalem socjalnym ani zamiennym;
7. lokalu dużym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
8. liście - należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych lub socjalnych;
9. wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Zawidów;
10. Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Zawidowie;
11. Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Zawidowie;
12. rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z czworga i więcej dzieci.

§ 3. W zasobie mieszkaniowym wyróżnia się następujące rodzaje lokali:

1. mieszkalne,
2. socjalne,
3. zamienne,
4. duże,
5. chronione.

§ 4. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego wykonywane jest przez Urząd.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb i kryteria wyboru osób, z którymi w pierwszej kolejności powinny być zawierane umowy najmu lokali

§ 5. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych zawiera się z osobami umieszczonymi na liście przydziału mieszkań, zgodnie z kolejnością, którą określa lista, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 21 i § 22.

2. Wymóg określony w ust. 1 nie dotyczy następujących osób:

- 1) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) wobec których orzeczono niepełnosprawność zgodnie z odrębnymi przepisami pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy w zamian za lokal lepiej dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ze względu na jego położenie (w budynku lub w terenie) lub wyposażenie,
- 3) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania lokalu i po stwierdzeniu przez Urząd wykonania warunków ustalonych w umowie o adaptację pod warunkiem, że osoby wpisane na listę nie wyraziły zgody na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) które wyraziły zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy żadna z osób umieszczonych na liście nie przyjęła propozycji zawarcia umowy najmu,
- 5) które przekazały na rzecz gminy większy lokal mieszkalny i wyraziły zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni.

3. Warunkiem uzależniającym zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 jest uzyskanie pozytywnej opinii Komisji.

§ 6. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba spełniająca łącznie następujące warunki:

- 1) której miesięczne dochody brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych na jednego członka rodziny,
- 2) która zamieszkuje na terenie gminy,
- 3) która nie posiada zadłużeń wobec wynajmującego.

2. Na lokal mieszkalny nie może być zawarta umowa najmu z więcej niż jednym najemcą, chyba że najem taki nastąpi na zgodny wniosek osób zainteresowanych.

§ 7. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba spełniająca jednocześnie następujące warunki:

- 1) której miesięczne dochody brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczyły 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych na jednego członka rodziny;
- 2) która nie posiada tytułu prawnego do lokalu;
- 3) która zamieszkuje na terenie gminy.

§ 8. 1) Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawidów mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

2) Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zawidowie na czas oznaczony.

§ 9. 1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony:

- 1) posiadanie statusu rodziny wielodzietnej;

2) opuszczenie przez osobę, wywodzącą się z terenu gminy, placówki opiekuńczo-wychowawczej w związku z osiągnięciem pełnoletności (zakończeniem nauki po uzyskaniu pełnoletności).

2. O wyborze osób uprawnionych w pierwszej kolejności do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego decyduje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji.

§ 10. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

- 1) posiadanie uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) miesięczne dochody brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczyły 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 30% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych na jednego członka rodziny;
- 3) zamieszkiwanie na terenie Gminy Zawidów.

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

2. Lokal socjalny można przekwalifikować na lokal mieszkalny z chwilą podniesienia jego standardu.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego

§ 12. 1. Postępowanie w sprawach przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest jawne.

2. Jawność postępowania zapewnia się poprzez:

- 1) powołanie Komisji,
- 2) publiczne udostępnienie projektów list oraz list,
- 3) podanie do publicznej wiadomości wykazu osób, którym przydzielono lokale mieszkalne.

§ 13. 1. Kryterium kwalifikującym wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkania i umieszczenia na liście jest spełnienie łącznie poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5,0 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) osiąganie miesięcznych dochodów brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, które nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych na jednego członka rodziny,
- 3) zamieszkiwanie na terenie Gminy Zawidów.

2. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Burmistrz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Burmistrza.

§ 14. 1. Wszczęcie postępowania w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Do wniosku załącza się dokumenty:

- 1) potwierdzające spełnienie kryteriów zawarcia umowy najmu, o których mowa w § 6 i § 7,
- 2) potwierdzające spełnienie kryteriów posiadania prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, o których mowa w § 9 i § 10.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, przyjmowane są od dnia 1 stycznia do dnia 30 listopada każdego roku.

4. Wnioski niekompletne lub złożone po terminie zostaną rozpatrzone w roku następnym.

§ 15. 1. Wnioski przedkładane są Komisji w celu wyrażenia opinii.

2. Po wyrażeniu opinii przez Komisję Burmistrz kwalifikuje wnioski oraz sporządza projekty list.

3. Projekty list wywiesza się w Urzędzie na okres dwóch tygodni wraz z podaniem informacji o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

4. Projekty list wraz ze złożonymi uwagami i zastrzeżeniami przedkłada się Komisji celem wyrażenia opinii.

5. W razie nieuwzględnienia wniesionych uwag i zastrzeżeń Burmistrz zawiadamia zainteresowanych, uzasadniając stanowisko.

6. Po wyrażeniu opinii przez Komisję Burmistrz niezwłocznie sporządza listę.

7. Liczba osób ujęta w liście powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

8. Lista podawana jest do publicznej informacji w terminie do dnia 31 marca każdego roku poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

§ 16. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lista może być uzupełniona w ciągu roku, jeżeli powstanie taka konieczność lub możliwość dodatkowego uzyskania lokali w danym roku.

2. Do uzupełnienia listy stosuje się odpowiednio tryb określony w § 14.

§ 17. 1. Nieprzyjęcie przez osobę uprawnioną propozycji zawarcia umowy najmu danego lokalu spowoduje przesunięcie jej na ostatnią pozycję listy, po wydaniu opinii przez Komisję.

2. Nieprzyjęcie dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadających aktualnej możliwości materialnej osoby ubiegającej się o lokal, spowoduje skreślenie jej z listy, po wydaniu opinii przez Komisję.

Rozdział 4.

Kryteria oddawania w najem dużych lokali mieszkalnych

§ 18. Wynajęcie dużego lokalu poprzedzone jest przetargiem pisemnym, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

Rozdział 5.

Zamiany mieszkań

§ 19. 1. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Warunkami dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są:

- 1) wystąpienie z wnioskiem o zamianę przez zainteresowanych najemców,
- 2) uregulowanie przez zainteresowanych najemców wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego,
- 3) wyrażenie zgody na przyjęcie lokalu w stanie istniejącym,
- 4) uzyskanie pozytywnej opinii Komisji.

3. Warunkami zamiany lokalu mieszkalnego na lokal niewchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy są:

- 1) wystąpienie z wnioskiem o zamianę przez najemcę oraz osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) wyrażenie zgody przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do:
 - 1) przekazania tego tytułu na rzecz gminy,
 - 2) zawarcia umowy najmu z gminą na warunkach dotychczas istniejącej umowy najmu,
- 3) wyrażenie zgody przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na przyjęcie lokalu w stanie istniejącym.
- 4) uregulowanie przez zainteresowanych najemców wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego.

4. Można odmówić zgody na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

5. Można dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy na inny pusty lokal mieszkalny o podobnym standardzie za zgodą Burmistrza po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 20. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek oraz osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka na terenie gminy w lokalu (domu) stanowiącym jego własność bądź uzyskany na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 21. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres co najmniej 5 lat.

§ 22. 1. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 20 i § 21 po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu lokalu z powodu zalegania z opłatami związanymi z najmem lokalu, za ustanie przyczyny można uznać również zawarcie z osobą określoną w ust. 1 porozumienia w sprawie rozłożenia na raty i pełne jego realizowanie przez co najmniej 3 kolejne okresy płatności.

§ 23. 1) Na wniosek osoby, która utraciła prawo najmu do lokalu i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, umowę można zawrzeć ponownie w przypadku, gdy ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu.

2) Z możliwości zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w ust. 1 można skorzystać jeden raz.

§ 24. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy bądź z którymi nie została zawarta umowa w trybie § 21 i § 22, zobowiązane są bez wezwania opuścić, opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu wskazanego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o eksmisję i zapłatę.

Rozdział 7.

Obniżenie stawki czynszowej

§ 25. W przypadku wynikającego z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny najemcy, wykazanego we wniosku najemcy w oparciu o procedury i zasady obowiązujące przy przyznawaniu dodatków mieszkaniowych, następuje - po uprzednim, pisemnym wyrażeniu zgody przez Burmistrza - obniżenie stawki czynszu uwzględniające wielkość dochodów w gospodarstwie domowym zgodnie z poniższą tabelą:

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
w gospodarstwie wieloosobowym	w gospodarstwie jednoosobowym	
poniżej 20%	poniżej 30%	15%
20% - 35%	30% - 45%	10%
powyżej 35% - nie więcej niż 50%	powyżej 45% - nie więcej niż 65%	5%

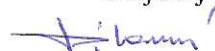
Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

§ 26. Traci moc uchwała nr XLIV/250/2001 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zawidów.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zawidowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Pilarski