

**RADA GMINY
ŚWIDNICA**

Uchwała nr XV/99/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Świdnica.**

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 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Świdnica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

- § 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica.
- § 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r , Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
 - 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Świdnica;
 - 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).
- § 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane, na zasadach określonych w uchwale , osobom stale zamieszkującym na terenie gminy.
2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkalnego gminy jest jawny.
 3. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
 4. Organem kontroli społecznej w sprawach o najem lokali jest Komisja Mieszkaniowa .
 5. Członków Komisji Mieszkaniowej powołuje Wójt Gminy Świdnica.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego i warunki zamieszkiwania kwalifikujące do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

- § 4. Na czas nieoznaczony lokale mogą być wynajmowane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobom stale zamieszkującym na terenie gminy, które kwalifikują się do wynajmu takiego lokalu z uwagi na niskie dochody.
- § 5. 1. Przez osoby o niskich dochodach, rozumie się osoby, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do dochodu, określonego w ust. 1, zalicza się dochód osiągany przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu i dochody członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z tą osobą.
3. Dochód miesięczny, określony w ust. 1, ustala się przyjmując za podstawę jego średnią wysokość osiągniętą z okresu pełnych dwunastu miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku.
4. Najniższą emeryturę, określoną w ust. 1, ustala się jako kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- § 6. Warunki zamieszkiwania które kwalifikujące do poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania, a w szczególności do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony spełniają osoby:
- mieszkające w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m².,
- § 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom
1. Spełniającym warunki określone w § 4, które:
- 1) są bezdomne, a ostatnim miejscem stałego zamieszkania był teren Gminy Świdnica lub
 - 2) zamieszkują w lokalach o najniższej powierzchni pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania lub
 - 3) zamieszkują w lokalach o obniżonej wartości użytkowej i najniższym wyposażeniu technicznym lub
 - 4) są osobami niepełnosprawnymi legitymującymi się ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego ze stopni niepełnosprawności, ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności organizmu i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu, bądź osobami takimi są członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkania lub
 - 5) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub wychowywały się w zawodowych rodzinach zastępczych na terenie gminy, a w związku z uzyskaniem pełnoletności następuje ich usamodzielnienie, i które nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym stale zamieszkiwały na terenie gminy.

2. Posiadają uprawnienia do:
 - 1) lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 2 pkt 1,
 - 2) lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego,
3. Które utraciły dotychczasowy lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru .

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego i warunki zamieszkiwania kwalifikujące do wynajmu lokalu socjalnego oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

- § 8. 1. Do wynajmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która stale zamieszkuje na terenie gminy, nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego , jednak nie więcej niż o 15 % .
 3. Do ustalenia wysokości miesięcznego dochodu, stosuje się odpowiednio § 5 ust.2- 4 uchwały.
- § 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom , które:
- 1) nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego;
 - 2) opuściły dom dziecka lub inna placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub wychowywały się w zawodowych rodzinach zastępczych na terenie gminy, a w związku z uzyskaniem pełnoletności następuje ich usamodzielnienie i które nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym stale zamieszkiwały na terenie gminy, a brak jest możliwości wynajmu lokalu na czas nieoznaczony;
 - 3) utraciły dotychczasowy lokal należący do zasobów mieszkaniowych gminy w wyniku klęski żywiołowej , katastrofy lub pożaru , a brak jest możliwości wynajmu lokalu na czas nieoznaczony.
- § 10. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z osobami zobowiązanymi do opuszczenia zajmowanego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, nie posiadającymi uprawnienia do lokalu socjalnego, w przypadkach uzasadnionych wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.
- § 11. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu, mogą ubiegać się o przedłużenie umowy na następny oznaczony okres, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj. spełniają warunki określone w § 9 uchwały.

Rozdział 4

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

- § 12. 1. Wójt Gminy Świdnica przyjmuje wnioski osób zainteresowanych najmem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), osoby wnoszące wniosek o najem lokalu składają jednocześnie oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku.
 3. Wnioski złożone i pozytywnie zakwalifikowane w oparciu o kryteria określone w uchwale przedstawiane są Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania co najmniej raz na kwartał.
 4. Komisja Mieszkaniowa bada warunki materialne i lokalowe wnioskodawców i w tym celu może przeprowadzić oględziny warunków mieszkaniowych.
 5. Z wniosków złożonych do 31 grudnia każdego roku wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, sporządza do 31 stycznia listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamian, określonych w § 20, na dany rok kalendarzowy.
 6. Roczna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali podawana jest do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy na okres jednego miesiąca.
 7. Realizację listy uzależnia się od możliwości lokalowych gminy.
 8. Osoby umieszczone na liście w danym roku kalendarzowym z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu do końca roku, umieszczane są w pierwszej kolejności na liście w roku następnym, jeżeli nadal spełniają kryteria uchwały i złożą wniosek na następny rok.
 9. Jako zasadę przyjmuje się, że kolejność umieszczania osób na liście określa data złożenia wniosku.
 10. Osoby umieszczone na liście są zobowiązane do bieżącego aktualizowania informacji zawartych we wnioskach o najem lokali, w szczególności w zakresie zmiany adresu zamieszkania i zmiany w zakresie ilości członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
 11. Z osobami, które utraciły dotychczasowy lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru wójt zawiera umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z pominięciem trybu określonego w pkt. 3 – 10, z uwzględnieniem § 10 ust 1 pkt 3.
- § 13. Osoby umieszczone na liście, które trzykrotnie odmówiły zasiedlenia wskazanego lokalu mogą być skreślone z listy.
- § 14. Najemca pozbawiony tytułu prawnego do lokalu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy, może wnioskować o jego przywrócenie w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań i właściwego korzystania z lokalu.

Rozdział 5

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

- § 15. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę, pozostały jego dzieci, dzieci współmałżonka, osoba, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, osoby przysposobione, osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, rodzice lub rodzeństwo najemcy, którzy stale zamieszkiwali z najemcą przez okres co najmniej trzech lat do dnia opuszczenia lokalu, w uzasadnionych przypadkach, można zawrzeć z wymienionymi osobami umowę najmu lokalu, jeżeli spełnione są następujące warunki:
- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu,
 - 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym,
 - 4) najemca przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego.
- § 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej trzech lat do dnia jego śmierci, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełnione są następujące warunki:
- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.
2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić pod warunkiem braku zaległości czynszowych.
- § 17. 1. W przypadku gdy w lokalu po śmierci najemcy lub lokalu pozostałym po opuszczeniu przez najemcę pozostaje kilka pełnoletnich osób warunkiem zawarcia umów określonych w § 13 i w § 14, może być oświadczenie tych osób wskazujące osobę z którą można zawrzeć umowę najmu lokalu.
2. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po zgonie najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
- § 18. W celu poprawy warunków mieszkaniowych można osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wynająć dodatkowe przyległe pomieszczenie, opróżnione przez dotychczasowego najemcę, jeżeli spełnione są następujące warunki:
- 1) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków określonych w umowie najmu,
 - 2) opróżnione pomieszczenie nie stanowi lokalu w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 4-6 ustawy.

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

- § 19. 1. Najemcy lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali, a także mogą dokonywać zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali wynajętych na czas nieoznaczony wymaga uprzedniego uregulowania należności z tytułu najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Zamiana lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy osobami, z których chociaż jedna zajmuje lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, wymaga pisemnej zgody wójta.
4. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany, może nastąpić, w szczególności gdy:
- 1) zamiana spowoduje uzyskanie lokalu o powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania lub
 - 2) jedną z osób jest najemca lokalu socjalnego.
5. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, a właścicielem lokalu lub domu wymaga przeniesienia praw własności w formie aktu notarialnego.
- § 20. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może polegać na dostarczeniu najemcy innego wolnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za zrzeczenie się prawa najmu i zwolnienie dotychczasowego lokalu.
2. Zamiana określona w ust.1 może nastąpić, w szczególności gdy:
- 1) w wyniku zamiany zwolni się lokal o większej ilości pokoi posiadających większą powierzchnię mieszkalną od dostarczonego lokalu lub
 - 2) w wyniku zamiany zwolni się lokal o wyższym standardzie technicznym od dostarczonego lokalu lub
 - 3) najemca lokalu lub członek gospodarstwa domowego zgłoszony do wspólnego zamieszkania jest osobą niepełnosprawną, legitymująca się ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego ze stopni niepełnosprawności, ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności organizmu i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu.

Rozdział 7

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń i lokali niemieszkalnych na lokale zasobu oraz oddawanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do remontu

- § 21. 1. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez adaptację

pomieszczeń poddaszy budynków, innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz lokali niemieszkalnych, które usytuowane są w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu przeznaczają się do remontu ze względu na wysoki stopień zużycia.
3. Pomieszczenia i lokale przewidziane do inwestycji określonych w ust.1 i 2 typuje wójt .

§ 22. 1. Inwestora zadania określonego w § 21 wybiera się w oparciu o następujące kryteria :

- 1) posiadanie środków finansowych na adaptację lub remont,
 - 2) czas wykonania remontu.
2. Wnioski osób umieszczonych na listach mieszkaniowych rozpatruje się w pierwszej kolejności.

§ 23. 1. Po uzyskaniu przez inwestora wymaganych pozwoleń budowlanych, wójt zawiera z inwestorem umowę o udostępnienie pomieszczenia lub lokalu z przeznaczeniem na realizację inwestycji określonej w § 21.

2. Zawarta umowa winna określać w szczególności warunki udostępnienia pomieszczenia lub lokalu z przeznaczeniem do adaptacji lub remontu, wzajemne obowiązki stron umowy oraz warunki rozliczenia.

§ 24. Po zakończeniu robót adaptacyjnych lub remontowych i uzyskaniu przez inwestora, wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń, w zakresie prawa użytkowania lokalu na cele mieszkaniowe wójt zawiera z inwestorem umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być sprzedawane w drodze przetargu lub mogą być wynajmowane po przeprowadzeniu przetargu , którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż stawka czynszu obliczona zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Świdnica.
3. Wysokość stawki czynszu najmu ustalona w drodze przetargu będzie zmieniana proporcjonalnie do wzrostu stawek czynszu w gminie.
4. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu o najem lokalu określi wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 9

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 26. 1. Osoby , których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zostały rozpatrzone pozytywnie przed dniem wejścia w życie uchwały nie tracą uprawnień do

ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 28. Tracą moc uchwały Rady Gminy Świdnica:

1. nr LII/485/2002 z dnia 7 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
2. nr LV 517/2002 z dnia 29 kwietnia 2002 r. zmieniająca uchwałę nr LII/485/2002 z dnia 7 marca 2002 r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3. nr XVIII/241/2004 z dnia 30 stycznia 2004 r. zmieniająca uchwałę Rady Gminy Świdnica w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara

Uzasadnienie
do Uchwały nr XLV/199/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 20 sierpnia 2007 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Świdnica**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej należy do zadań własnych gminy.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdnica.



.....
(sporządził: W.Świąder)

ZASTĘPCA WOJTY


.....
Zbigniew Kanicki

RADCA PRAWNY


Magdalena Kwiatkowska
.....
414

Projekt nie budzi zastrzeżeń