

z dnia 22 czerwca 2012 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica.

§ 2. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły 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 ze zm.).

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Świdnica stanowią lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt od 4 do 6 ustawy.

§ 4. Wynajmującym lokale na czas nieoznaczony i lokale socjalne jest Gmina Świdnica reprezentowana przez Wójta Gminy Świdnica lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5. Za wysokość dochodu gospodarstwa domowego w rozumieniu niniejszych zasad uważa się sumę wszystkich przychodów 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. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. 1. Ustala się kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego:

- 1) dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz poniżej 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

1) w których na jedną osobę stale zamieszkuje w lokalu przypada nie więcej niż:

- a) 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Jeśli przepisy zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, w szczególności rodzinom wielodzietnym oraz rodzinom, w których występują osoby z potwierdzoną orzeczeniem lekarskim całkowitą niepełnosprawnością lub niepełnosprawnością ruchową (poruszających się na wózku inwalidzkim);
- 3) zajmującym lokale w budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do kapitalnego remontu, modernizacji lub rozbiórki;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) którym przyznano wyrokiem sądowym uprawnienia do lokalu socjalnego;
- 2) opuszczającym domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości;
- 3) bezdomnym.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminny mogą być przedmiotem zamiany.

2. Zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do:

- 1) uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu;
- 2) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany;
- 3) przedłożenia właścicielom lokali uzgodnień dokonanych na piśmie.

5. Niedopuszczalnym jest dokonanie zamiany w przypadku:

- 1) posiadania przez osobę obejmującą lokal z zasobu mieszkaniowego gminy także tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, niż lokal będący przedmiotem zamiany;
- 2) gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Członków Komisji powołuje i odwołuje Wójt Gminy.

3. Osoby ubiegające się o najem lokali zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub o najem lokalu socjalnego.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez Zespół ds. eksploatacji mieszkań i infrastruktury technicznej Urzędu Gminy w Świdnicy, nie rzadziej niż raz na pół roku, przedstawiane są Komisji celem zaopiniowania.

6. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię komisji Mieszkaniowej, Wójt Gminy tworzy listy przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wójta Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

8. Wnioski osób ujętych na listach przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, mogą być poddane weryfikacji; w przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu, jednakże może zwrócić się o ponowne rozpatrzenie wniosku.

9. Osoba, która w związku z realizacją wniosku trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokali, zostanie skreślona z listy.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. W przypadku śmierci najemcy, nabycie prawa do wstąpienia w stosunek najmu następuje na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny oraz gdy co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę, uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania i są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Ustala się następujące kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

- 1) lokale takie mogą być oddane w najem rodzinom wielodzietnym;
- 2) lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 9.

Zasady oddawania w najem lokali w budynkach nowo wybudowanych lub po remoncie kapitalnym

§ 13. 1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitalnym przeznacza się do wynajmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w oparciu o stawkę bazową wynoszącą nie więcej niż 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach nowo wybudowanych lub po remoncie kapitalnym, przysługuje rodzinom:

- 1) w których występują osoby z potwierdzoną orzeczeniem lekarskim całkowitą niepełnosprawnością lub niepełnosprawnością ruchową (poruszających się na wózku inwalidzkim);
- 2) oczekującym na przydział lokalu dłużej niż 3 lata;
- 3) trzy osobowym i większym;

- 4) w których łączny udokumentowany średni miesięczny dochód jest trzykrotnie wyższy niż czynsz za lokal przeznaczony do wynajmu;
- 5) zwalnającym mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy Świdnica o powierzchni nie mniejszej niż 40 m² oraz nie posiadają zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od wynajmującego.

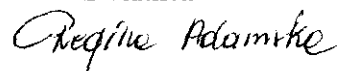
Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 14. Traci moc uchwała nr XV/99/2007 Rady Gminy w Świdnicy z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnicy.

§ 16. Uchwała niniejsza podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica



Regina Adamska