

Uchwała Nr III/19/10
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 29 grudnia 2010r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), **Rada Miejska w Ścinawie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności poprzez zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 2)**mieszkaniowym zasobie gminy**- należy przez to rozumieć lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 3)**lokalu mieszkalnym**- to lokal wynajmowany na czas nieoznaczony w rozumieniu ustawy;
- 4)**lokalu socjalnym**- należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 5)**lokalu zamiennym**- należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 6)**dochodzie brutto**- dochód o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.) uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;

- 7) **gospodarstwie domowym**- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) **najniższej emeryturze**- kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 9) **powierzchni mieszkalnej**- należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 10) **członku wspólnoty samorządowej, którą z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy Ścinawa**- należy przez to rozumieć osobę fizyczną mającą miejsce zamieszkania na terenie Gminy Ścinawa, udokumentowane zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami;
- 11) **miejscu zamieszkania**- należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i n. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
- 12) **Komisji**- należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Ścinawy.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego

§ 3. 1. Określa się wysokość dochodu brutto na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jako wysokość nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

2. Określa się wysokość dochodu brutto na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jako wysokość nie przekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego.

3. Do dochodu określonego w ust. 1 i 2 zalicza się dochód osiągany przez osobę ubiegającą się o najem lokalu i dochody członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z tą osobą, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę poświadczeniami wydanymi w szczególności przez: pracodawcę, urząd pracy, urząd skarbowy.

4. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według

średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia złożenia wniosku lub z dnia dokonania weryfikacji przed objęciem projektem rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa w danym roku kalendarzowym.

Rozdział 3

Zasady obniżek czynszu

§ 4. 1.W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny najemcy wykazanego we wniosku, następuje po wyrażeniu zgody przez Burmistrza, obniżenie czynszu najemcom, których:

1)Średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego za okres trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie jest wyższy niż 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym- może być udzielona obniżka czynszu do wysokości 20%,

2)Średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego za okres trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym- może być udzielona obniżka czynszu do wysokości 10%,

2.Obniżki czynszu przyznawane są na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

3.Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

4.Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, osób kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego, wobec osób posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych oraz dla lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz ustalony w drodze przetargu.

5.W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.

6.W przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu, przyznana obniżka podlega wstrzymaniu do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie należności nie nastąpi w ciągu 1 miesiąca od dnia wezwania do zapłaty, przyznana obniżka czynszu wygasa.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1.Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej. Poświadczenia ilości osób zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca lub administrator budynku.

2.Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1)** jeżeli w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2)** zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 3)** wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub z osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, o którym orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 14, poz. 92 ze zm.)- wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 4)** jeżeli na jedno pomieszczenie w lokalu mieszkalnym przypada statystycznie 5 osób i więcej.

Rozdział 5

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

§ 6. 1.Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1)** pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2)** wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 3)** opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Ścinawa i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 4)** pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkania lub w przypadku występowania przemocy lub innej patologii;
- 5)** nie posiadają tytułu prawnego do inego mieszkania bądź nieruchomości i udokumentują pobyt

stały w Gminie Ścinawa, wynoszący przynajmniej 5 lat;

6) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;

7) posiadają uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;

8) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy warunków ważnych z powodu rodzinnych lub społecznych;

9) dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy, na podstawie zgody właściciela i zgodnie z prawem budowlanym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;

2) opuścili dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Ścinawa i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;

3) są osobami bezdomnymi i udokumentują pobyt stały w Gminie Ścinawa, wynoszący przynajmniej 5 lat;

4) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

5) utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;

6) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz znalazły się w niedostatku wskutek czego ich dochód jest zgodny z zapisem § 3 ust.2 niniejszej uchwały.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 3 ust. 2, a ponadto:

1) stale zamieszkuje w lokalu;

2) nie zalega z opłatami za lokal;

3) przestrzega regulaminu porządku domowego;

4) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

5. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie.

6. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań. Wniosek może zostać rozpatrzony pozytywnie, po uzyskaniu informacji od wynajmującego odnośnie przestrzegania zasad regulaminu porządku domowego przez wspólnie zamieszkujące osoby.

Rozdział 6

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

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny składa w Punkcie Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa wypełniony wniosek, który powinien zawierać:

- 1) dane personalne, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stan osób pozostających w gospodarstwie domowym), stopień pokrewieństwa i wiek;
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych oraz dokument umożliwiający potwierdzenie powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) zaświadczenia o uzyskiwanych dochodach;
- 5) dowody pozwalające ustalić sytuację mieszkaniową i rodzinną osób wymienionych we wniosku;
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926 ze zm.),
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Zarejestrowany wniosek podlega wstępnej weryfikacji pod względem spełniania warunków formalnych, o których mowa w ust. 1 przez wydział merytoryczny Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa.

3. Po dokonanej weryfikacji wniosek podlega zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy, powoływaną i odwoływaną przez Burmistrza Ścinawy.

§ 8. 1. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem sytuacji materialnej, mieszkaniowej i rodzinnej, na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz w oparciu o opinię Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz innych właściwych organów i instytucji;
- 2) współudział przy sporządzaniu rocznych list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa;
- 3) rozpatrywanie zastrzeżeń wniesionych do rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie rozpatruje wniosków osób, które:

- 1) zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniający do starania się o pomoc gminy;
- 3) posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, będącymi właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego.

3. Wnioski złożone na więcej niż jeden rodzaj lokalu lub nie określające rodzaju, nie podlegają

rozpatrywaniu.

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję ujęte są na rocznych listach:

1) uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;

2) uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Przed przystąpieniem do opracowywania rocznych list lokali mieszkalnych i socjalnych prowadzona jest weryfikacja osób ubiegających się do umieszczenia na w/w listach poprzez aktualizację informacji w formie ankiety. Aktualizowane są informacje dotyczące:

1) dochodów członków gospodarstwa domowego;

2) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego (urodzenie dziecka, zawarcie małżeństwa, rozwód, zgon itp.);

3) zmiany adresu miejsca zamieszkania.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomiania o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

4. Projekty rocznych list na najem lokali mieszkalnych i socjalnych sporządzane są na podstawie złożonych, zweryfikowanych przez Komisję wniosków mieszkaniowych.

5. Burmistrz do 31 stycznia zatwierdza roczne projekty list osób na dany rok kalendarzowy, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa.

6. Zastrzeżenia do rocznych projektów list wnioskodawcy powinni składać na piśmie w terminie 14 dni od daty wywieszenia do publicznej wiadomości.

7. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, Burmistrz tworzy ostateczne roczne listy osób zakwalifikowanych do umieszczenia na listach oczekujących na lokale na dany rok. Listy zostają podane do publicznej wiadomości nie później niż do 31 marca.

Roczne listy zatwierdzone przez Burmistrza Ścinawy ustalające kolejność zawierania umów najmu na lokale podawane do publicznej wiadomości są na bieżąco uaktualniane przez wykreślenie osób, które otrzymały przydziały lub które utraciły prawo do przydziału.

8. Realizację list uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy, uwzględniając przy tym rodzaj lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy oraz sytuacji materialnej.

9. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych w szczególności opinią wydaną przez właściwy organ, uprawnioną instytucję lub Społeczną Komisję Mieszkaniową, Burmistrz Ścinawy może skrócić okres oczekiwania albo wynająć lokal z pominięciem kolejności ustalonej w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Ścinawa w danym roku kalendarzowym.

§ 10. 1. Dwukrotna nieuzasadniona odmowa przyjęcia lokalu przez osobę umieszczoną na jednej z list wymienionych w § 8 ust. 1, powoduje:

1) skreślenie z listy;

2) w przypadku osób uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego- wystąpienie na drogę postępowania egzekucyjnego;

3) w przypadku osób, które mają prawo do lokalu zamiennego- wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego.

2. Oczekujący na jednej z rocznych list wymienionych w § 8 ust. 1, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;

2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;

3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Ścinawa;

4) brak informacji o zmianie adresu do korespondencji lub kontakt z wnioskodawcą jest z innych przyczyn utrudniony;

5) wnioskodawca zrzekł się prawa do ubiegania się o przydział lokalu na rzecz byłego współmałżonka, który wstępuje w jego miejsce na liście;

6) wnioskodawca nie wykonał obowiązku uaktualnienia wniosku, o czym mowa w § 9 ust. 2.

4. Wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o skreśleniu z rocznej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa z podaniem przyczyny podstawy skreślenia.

5. W przypadku skreślenia z rocznej listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w danym roku kalendarzowym wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 7

Lokale zamienne

§ 11. 1. Gmina zapewnia zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego osobom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ścinawa:

- 1) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub remontu kapitalnego;
 - 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
 - 3) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niespełniający warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 3) zamiany funkcji lokalu lub budynku;
 - 4) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż oraz prowadzone przez Gminę inwestycje.
2. W przypadkach wymienionych w ust. 1, Gmina Ścinawa może wynająć oprócz lokalu zamiennego inne lokale, gdy w lokalu oprócz najemcy i osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe zamieszkują dodatkowo: wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, rozwiedzeni małżonkowie lub osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.
3. W wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział 8

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa może być dokonana:

- 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów;
- 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa;
- 3) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcą lokalu mieszkalnego będącego w innych zasobach, za zgodą właścicieli lokali;
- 4) w związku z planowanym remontem budynku lub lokalu, wynikających z ustaleń zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa.

2. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi udziela się we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy uznany został za osobę niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) gdy najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal położony na niższej kondygnacji ze względu na podeszły wiek i zły stan zdrowia;
- 3) nadmiernego zagęszczenia lokalu.

3. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

4. Osobom zadłużonym, używającym lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, dopuszcza się zaproponowanie zamiany na inny lokal, gdy znajdują się oferty innych najemców deklarujących wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą zadłużenia lokalu.

5. Zamiana wzajemna może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Ścinawa obciążony jest zaległościami lub nakazem sądowym opróżnienia i wydania lokalu. Zamiana będzie możliwa, gdy strona uzyskująca tytuł prawny do lokalu zadłużonego lub z nakazem sądowym, dokona spłaty zadłużenia powstałego na koncie lokalu. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o uznaniu długu oraz umowy o przejęcie długu.

6. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal najmowany dotychczas przez najemcę. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy:

1) najemca przekazuje na rzecz gminy lokal o dużej powierzchni w zamian za lokal o powierzchni mniejszej;

2) lokal mieszkalny kwalifikuje się do remontu.

6. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu następuje w przypadku, gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów, jeżeli:

1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa, a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;

2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Ścinawa;

3) zamiana zagraża interesowi Gminy Ścinawa;

4) osoba obejmująca lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu niż lokal będący przedmiotem zamiany.

7. Złożone w formie oferty wnioski o zamianę lokali udostępnia się w sposób zwyczajowo przyjęty, za zgodą oferentów, z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.

Rozdział 9

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

§ 13. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, Gmina Ścinawa może zawierać umowy najmu również z osobami, które po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania pozostały w lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące wymogi:

1) są pełnoletnie;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej

budynkiem mieszkalnym;

3)regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i inne opłaty za używanie lokalu i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu lub regularnie spłacają zadłużenie na podstawie zawartej ugody;

4)utrzymują lokal w należywym stanie technicznym;

5)okres zamieszkiwania w lokalu był nie krótszy niż 5 lat.

2.Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami spełniającymi warunki zawarte w ust.1, zamieszkującymi w lokalu opuszczonym przez najemcę krócej niż 5 lat lub bez zameldowania, wyłącznie za zgodą Burmistrza Ścinawy, po uzyskaniu opinii Komisji.

3.Za okres od śmierci najemcy lub od dnia opuszczenia lokalu do dnia wstąpienia w stosunek najmu, osoby pozostałe w lokalu obowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu.

4.Zawarcie umowy najmu następuje na wniosek osób pozostałych w lokalu po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę i jego wymeldowaniu.

5.Zawarcie umowy najmu w przypadkach określonych w ust.1 następuje na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Ścinawy.

6.W przypadku gdy poprzedni najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, zawarcie umowy najmu z osobami pozostałymi w lokalu nastąpi po uregulowaniu zaległych należności.

7.W przypadku, gdy po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania, osoby pozostałe w lokalu złożą wnioski o zawarcie umowy najmu i jednocześnie spełniać będą wymogi określone w ust. 1, skierowanie do zawarcia umowy najmu otrzyma osoba najstarsza z osób, które posiadają najdłuższy okres zameldowania na pobyt stały w tym lokalu.

8.W przypadku śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania, osoby pozostałe w lokalu, niespełniające wymogów określonych w ust.1 i ust. 4, zobowiązane są najpóźniej w terminie miesiąca opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu, po wcześniejszym odnowieniu i wykonaniu obciążających najemcę napraw.

Rozdział 10

Zasady wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 14. 1.Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² należy w pierwszej kolejności przekazać w najem rodzinie wieloosobowej, znajdującej się na liście oczekujących na otrzymanie lokalu mieszkalnego.

2.W pozostałych przypadkach wynajem lokali wymienionych w ust.1, może nastąpić w drodze

publicznego przetargu nieograniczonego, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

3. Wysokość stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa każdorazowo Burmistrz Ścinawy.

4. Wysokość stawki czynszu najmu ustalonego w drodze przetargu będzie zmieniana proporcjonalnie do wzrostu stawek czynszu w gminie.

5. Zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust. 2, określa Burmistrz Ścinawy.

Rozdział 11

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 15. 1. Lokale mieszkalne mogą zostać wynajęte na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, wynajmowane będą mieszkańcom Gminy Ścinawa posiadającym wysokie kwalifikacje zawodowe ze względu na potrzeby kadrowe i podejmujące pracę zgodnie z wykształceniem w sferze budżetowej lub samorządowej, z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

3. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych charakterem wykonywanej pracy, gmina może wynajmować lokale również osobom, niebędącym mieszkańcami gminy Ścinawa.

4. Rozstrzygnięcia w sprawie uznania osoby za niezbędną podejmuje Burmistrz Ścinawy na podstawie złożonego wniosku przez podmiot zatrudniający daną osobę, po zasięgnięciu opinii Komisji.

5. O wynajęciu lokalu na czas trwania stosunku pracy decyduje Burmistrz Ścinawy.

6. W przypadku zmiany miejsca zamieszkania przez osobę, której lokal został oddany w najem na czas trwania stosunku pracy zawarta umowa wygasa.

7. Osoba, której ma zostać wynajęty lokal na czas trwania stosunku pracy, kierowana jest do podmiotu zarządzającego mieniem komunalnym Gminy Ścinawa, celem zawarcia umowy najmu i zasiedlenia lokalu.

8. Do umów najmu zawieranych z osobami uznanymi za niezbędne dla Gminy Ścinawa nie stosuje się kryteriów dochodowych oraz kryteriów realizacji wniosków wg listy oczekujących na lokal.

Rozdział 12

Zasady zawierania umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokali powstałych w drodze adaptacji

§ 16. 1. Gmina może przeznaczyć:

1) lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt;

2) powierzchnie i pomieszczenia niemieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność

lub współwłasność Gminy Ścinawa do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji w celu utworzenia lub powiększenia lokali mieszkalnych.

2. Dla wolnych lokali wymienionych w ust. 1 pkt 1 określany jest przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) koszt remontu umożliwiający zamieszkanie, liczony na podstawie protokołu sporządzonego przez zarządcę, określającego stan techniczny lokalu wraz z wykazem koniecznych do wykonania prac.

3. Zgodę na przeznaczenie lokalu do remontu wydaje Burmistrz Ścinawy, po uzyskaniu opinii Komisji.

4. Informacja na temat lokali, o których mowa w ust. 2 podawana jest do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni.

5. Informacja o lokalu powinna zawierać: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu oraz termin oglądania lokalu.

§ 17. 1. Najemcą lokalu, o którym mowa w § 16 ust. 1, mogą być osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, a które spełniają łącznie warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Ścinawa;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 3) przedstawiają oświadczenie posiadania środków finansowych niezbędnych do wykonania remontu;
- 4) określają termin zakończenia prac.

2. Osoby zainteresowane ubieganiem się o przydział lokalu do remontu we własnym zakresie i na własny koszt mają prawo do pisemnego złożenia wniosku o jego przydział w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia informacji.

3. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe, wskazują pisemnie jeden z lokali umieszczonych w wykazie, zgodnie z określonym w ust. 2 terminie.

4. Wyboru osób, o których mowa w ust. 1 dokonuje Burmistrz Ścinawy, biorąc pod uwagę:

- 1) okres oczekiwania na przydział mieszkania liczony od dnia złożenia pierwszego wniosku;
- 2) powierzchnię mieszkalną przypadającą na 1 członka rodziny wnioskodawcy;
- 3) dochód osiągany przez rodzinę wnioskodawcy;
- 4) proponowany przez wnioskodawcę czas wykonania remontu;
- 5) opinię Komisji.

§ 18. 1. Prawa i obowiązki inwestora i Gminy oraz warunki rozliczenia inwestycji określa odrębna umowa, sporządzona przez zarządcę lokalu.

2.Umowa o przeprowadzenie prac remontowych zawierana jest z uwzględnieniem dostarczenia przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opinii techniczno-budowlanej, stwierdzającej możliwość wykonania remontu, w tym: nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy lokalu oraz opinii zarządcy nieruchomości.

§ 19. W przypadkach przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych na adaptację lokalu mieszkalnego w budynkach, w których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem, publikuje się w trybie § 16 ust. 4 wykaz powierzchni przeznaczonych do adaptacji, określając: adres, metraż oraz szacunkową kwotę kosztów adaptacji. Kwalifikowanie osób ubiegających się o adaptację następuje w trybie określonym w tym rozdziale.

§ 20. Po zakończeniu robót remontowych lub adaptacyjnych i uzyskaniu przez inwestora wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń w zakresie prawa użytkowania lokalu na cele mieszkalne, Burmistrz wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z investorem na czas nieoznaczony.

§ 21. Zmiana inwestora rozpoczętej inwestycji lub jego rezygnacji związanej ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych wymaga zgody Gminy.

Rozdział 13

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 22. 1. Do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały zastosowanie mają przepisy dotychczasowe.

2. Uchwała Nr XXIX/127/2008 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 marca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa traci moc z dniem wejście w życie niniejszej uchwały.

3.W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

4.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

5.Uchwała niniejsza podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

/-/Renata Kudzia