

**Uchwała Nr XCVII/325/14
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 30 czerwca 2014r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594) art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2000r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150), uchwala się, 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) mieszkaniowym zasobie Gminy Ścinawa - należy przez to rozumieć, zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150);
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007r.;
- 3) gospodarstwie domowym- gospodarstwo domowe określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych w art. 4;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez

Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim;

5) 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 2014r., poz. 150);

6) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć, osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;

7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć, lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć, lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

9) powierzchni mieszkalnej- należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;

10) posiadanie centrum życiowego w Gminie- faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Ścinawa, poprzez posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały;

11) skierowanie- dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub pomieszczenia tymczasowego wydany przez Burmistrza Ścinawy lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;

12) lista mieszkaniowa- wykaz osób, które wyniku weryfikacji warunków socjalno-mieszkaniowych, zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego;

13) Komisji- należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Ścinawy.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 3.1. Określa się wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniającą 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 na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniającą 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 osiągnięty 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 zaświadczeniami wydanymi w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Ośrodki Pomocy Społecznej.

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 ostatecznej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa w danym roku kalendarzowym.

Rozdział 3

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4.1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) decyzje w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Ścinawy na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Gminy Ścinawa;
- 3) obniżki czynszu przyznawane są na okres 12 miesięcy;
- 4) obniżkę czynszu można otrzymać raz na trzy lata;
- 5) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć deklarację o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. 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.

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

4. 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.

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

- 1)**jeżeli w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia całkowita 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- wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 15 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 4)**jeżeli na jedno pomieszczenie w lokalu mieszkalnym przypada statystycznie 5 osób i więcej.

Rozdział 5

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§6.1.Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1)**pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2)** wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 3)**opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Ścinawa;
- 4)** sytuacja zdrowotna, rodzinna lub społeczna wnioskodawcy lub członków jego rodziny wymaga poprawy warunków mieszkaniowych;
- 5)**nie posiadają tytułu prawnego do inego lokalu i nie są właścicielami nieruchomości zabudowanej lub gruntowej;
- 6)**posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 7)**ubiegają się o zmianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie.

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

- 1)** na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, otrzymały prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

2)pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;

3)opuścili dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę opiekuńczo- wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Ścinawa;

4) są bezdomne i udokumentują pobyt stały w Gminie Ścinawa, wynoszący przynajmniej 5 lat w okresie ostatnich 6 lat od momentu złożenia wniosku;

5) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej , a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały;

6) utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;

7)pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz znalazły się w niedostatku.

3.W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno-mieszkaniową wnioskodawcy, bądź szczególne okoliczności sprawy takie jak niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków rodziny, tj.:

a) osób od 16 roku życia wobec, których istnieje konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością do samodzielnej egzystencji,

b)dzieci do 16 roku życia wobec, których istnieje konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby oraz konieczność stałego współdziałania na codzień opiekuna w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji, Burmistrz Ścinawy może przyznać lokal pomimo nie zaistnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1 i 2.

Rozdział 6

Zawieranie umów najmu

§ 7.1.Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

1) skierowania;

2)wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, w którym sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego;

3)wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu lub istnienie stosunku najmu lokalu;

4)ugody sądowej;

2.Burmistrz Ścinawy w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, w szczególności, gdy:

1)Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania za niezapewnienie lokalu socjalnego;

2)należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu;

3)przedłożono ostateczną decyzję nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu i została ona pozytywnie zaopiniowana przez Burmistrza Ścinawy.

3.Skierowanie wskazuje osobę będącą najemcą lub osoby będące współnajemcami oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą , małżonkowie objęci skierowaniem są wskazani jako najemcy lokalu.

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

5.Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu;
- 2) nie zalega z opłatami czynszowymi za lokal;
- 3) przestrzega regulaminu porządku domowego;
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

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

7.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.

8.Lokal powinien być zasiedlony przez najemcę, który nabył prawo do lokalu na podstawie § 7 ust.1 w terminie trzydziestu dni od daty podpisania umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Burmistrza Ścinawy.

Rozdział 7

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

§ 8.1.Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, w przypadku spełnienia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów.

2.Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

§9.1.Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział mieszkania w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy

Ścinawa.

2.Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Wnioski o najem lokali będą opiniowane przez Komisję, która po dokonaniu ich analizy kwalifikuje je pozytywnie lub negatywnie.

3.Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:

1)opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa pod względem warunków socjalno- mieszkaniowych na podstawie dostarczonej dokumentacji;

2)współdział przy sporządzaniu listy mieszkaniowej osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa;

3)rozpatrywanie zastrzeżeń wniesionych do projektu listy mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

4.O zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego decyduje Burmistrz Ścinawy.

5. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

6.Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7.Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Referatu o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

§10.1.Wniosek o przydział mieszkania powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy, pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych oraz wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą.

2.Wniosek, o którym mowa w § 10 ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przyspasabiające.

3.Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem, o którym mowa w § 10 ust. 1 małżonka.

§11.1.Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę ubiegającą się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa wniosek o przydział mieszkania wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2.Wniosek powinien zostać złożony na stosownym druku.

3.Wniosek powinien zostać potwierdzony przez stosowną komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem.

4.Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkania wnioskodawcy w zakresie tytułu prawnego, struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, wyposażenia technicznego, liczby osób zamieszkujących w danym lokalu. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez Komisję, poprzez przeprowadzenie wizji lokalnej.

§12.1.W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 10 niniejszej uchwały, Referat wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2.W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Referat może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:

1)przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;

2) stawienia się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa w celu złożenia wyjaśnień.

Rozdział 8

Sporządzanie listy mieszkaniowej

§13.1.Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję, ujęte są na ostatecznej liście mieszkaniowej.

2.Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy Ścinawa do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku kalendarzowym.

3.Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, przed przystąpieniem do opracowywania listy mieszkaniowej, zobowiązane są na wezwanie Gminy Ścinawy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w formie ankiety. Aktualizowane są informacje dotyczące:

1)wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;

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

3)zmian w sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania;

4)zmian w sytuacji zdrowotnej.

4.Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

lub lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, które na wezwanie Gminy nie dokonały weryfikacji danych zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia ankiety lub nie spełniają kryterium dochodowego właściwego dla kategorii lokalu, o najem którego dane osoby się ubiegają będą zweryfikowane negatywnie.

§14.1. Na podstawie przeprowadzonej weryfikacji osób zakwalifikowanych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa tworzony jest projekt listy mieszkaniowej.

2. Projekt listy mieszkaniowej przyjęty jest w drodze zarządzenia Burmistrza Ścinawy.

3. Burmistrz Ścinawy do 31 stycznia zatwierdza projekt listy mieszkaniowej na dany rok kalendarzowy, z osobami, którymi może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Projekt listy mieszkaniowej podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa.

4. Zastrzeżenia do projektu listy mieszkaniowej wnioskodawcy powinni składać na piśmie w terminie 30 dni od daty wywieszenia do publicznej wiadomości.

5. Zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej weryfikacji w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych podlegają rozpatrzeniu przez Komisję.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, Burmistrz Ścinawy ustala w drodze zarządzenia ostateczną listę mieszkaniową. Ostateczna lista mieszkaniowa jest jawna i zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń, nie później niż do 31 marca danego roku kalendarzowego.

7. Ostateczna lista mieszkaniowa zatwierdzona przez Burmistrza Ścinawy, ustalająca kolejność zawierania umów najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, podawana do publicznej wiadomości jest na bieżąco uaktualniana przez wykreślenie osób, które otrzymały przydział lub które utraciły prawo do przydziału.

8. Realizację list mieszkaniowych uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy, uwzględniając przy tym rodzaj lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy oraz sytuacji materialnej, rodzinnej oraz zdrowotnej, z zastrzeżeniem sytuacji, w której osoba objęta ostateczną listą mieszkaniową zadeklaruje wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie oraz na własny koszt wraz z jednoczesną rezygnacją z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi w ten sposób nakładami.

§15.1. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu przez wnioskodawcę, skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Burmistrza Ścinawy.

2. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę,

2)notatkę służbową spisana przez pracownika merytorycznego Referatu w obecności wnioskodawcy- w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;

3.Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu, należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 15 ust.1 niniejszej uchwały.

4.Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę.

5.Skreślenie z ostatecznej listy mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa, następuje ponadto 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 innej nieruchomości;

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 nie wykonał obowiązku uaktualnienia wniosku, o czym mowa w § 13 ust.3 ;

6)wnioskodawca zrezygnował z ubiegania się o przydział mieszkania;

7)nastąpił zgon wnioskodawcy.

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

7.W przypadku skreślenia z ostatecznej listy mieszkaniowej osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa w danym roku kalendarzowym, wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o przydział mieszkania na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 9

Tymczasowe pomieszczenia

§16.1.Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu, służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, nie przyznając uprawnienia do lokalu socjalnego.

2.Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3.Realizacja wyroków, w których sąd nie przyznał osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i powierzonymi środkami finansowymi.

Rozdział 10

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

§17.1.Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa na wniosek najemcy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, jeżeli:

- 1)udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2)zajmowany przez najemcę lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego lub nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lokalu lub złe wyposażenie, a najemca chce poprawić warunki mieszkaniowe;
- 3)zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie;
- 4)gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2.Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zmiany.

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

4.Osobom zadłużonym, wynajmującym lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa, dopuszcza się zaproponowanie zamiany na inny lokal, gdy znajdują się oferty innych najemców deklarujących wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą zadłużenia lokalu. Dokonanie zamiany następuje po uprzedniej spłacie lub uregulowaniu sposobu spłaty zobowiązań ciążących na lokalu wobec Gminy.

5.Zamiany lokali realizowane są w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, którego uczestnikami mogą być :

- 1)najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa;
- 2)najemcy lokali mieszkalnych, nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa;
- 3)właściciele lokali mieszkalnych;
- 4)osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

6.Zamiana lokali odbywa się między uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali nie posiadającymi zaległości w opłatach za używanie lokalu.

7.Zamiana lokali odbywa się za pośrednictwem Gminy Ścinawa, na podstawie wniosków o zamianę lokalu, złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców lub innych uczestników wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.

8. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Gminę Ścinawa.

9. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa następuje na podstawie zgody Burmistrza Ścinawy. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu.

10. 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 używanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Ścinawa;

3) zamiana nie leży w interesie Gminy Ścinawa;

4) osoba obejmująca lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa, posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

11. Referat prowadzi rejestr zamian, umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Referatu.

Rozdział 11

Lokale zamienne

§18.1. Gmina Ścinawa zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

1) przeznaczenia budynku do rozbiórki, modernizacji lub remontu;

2) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

3) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niespełniający warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

4) zmiany funkcji lokalu lub budynku;

5) przekwaterowania z nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Gminę Ścinawa;

6) przekwaterowania z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne, finansowane przez Gminę Ścinawa.

2. W wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział 12

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym

przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§19.1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), Gmina Ścinawa może zawierać umowy najmu również z osobami, które po śmierci najemcy lub w wyniku opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania pozostałych osób w lokalu, spełniają łącznie następujące wymogi:

- 1) są pełnoletnie;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
 - 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 należytym 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 § 19 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. Zawarcie umowy najmu następuje na wniosek osób pozostałych w lokalu po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę i jego wymeldowaniu.
4. Zawarcie umowy najmu w przypadkach określonych w § 19 ust. 1 i ust. 2 następuje na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Ścinawy.
5. 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.
6. W przypadku śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę i wymeldowania, osoby pozostałe w lokalu, niespełniające wymogów określonych w § 19 ust. 1, zobowiązane są najpóźniej w terminie miesiąca opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu, po wcześniejszym odnowieniu i wykonaniu obciążających najemcę napraw.
7. Prawo do najmu lokalu nie przysługuje osobom ubiegającym się o lokal po zgonie lub opuszczeniu lokalu przez najemcę skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu w przypadku, gdy po śmierci lub opuszczeniu lokalu prawo do najmu lokalu przysługuje innemu współnajemcy.

Rozdział 13

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§20.1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² należy w pierwszej kolejności przekazać w najem rodzinie wieloosobowej, znajdującej się na ostatecznej liście mieszkaniowej.

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 14

Zasady zawierania umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 21.1. 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 koszt remontu umożliwiający zamieszkanie, liczony na podstawie protokołu sporządzonego przez zarządcę, określającego stan techniczny lokalu wraz z wykazem koniecznych do wykonania prac.

3. Burmistrz Ścinawy podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonywania remontu przez przyszłego najemcę.

4. Informacja na temat lokali, o których mowa w ust. 3 podawana jest do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni oraz zamieszczenie na stronie internetowej www.scinawa.pl oraz na BIP-ie.

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

§ 22.1. Najemcą lokalu, o którym mowa w § 21 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 lub innej nieruchomości, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub nieruchomości;
- 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, o której mowa w § 21 ust. 3.

3. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski, 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 osiągnięty przez rodzinę wnioskodawcy;

4) proponowany przez wnioskodawcę czas wykonania remontu;

5) opinię Komisji.

5. Prawa i obowiązki przyszłego najemcy i Gminy oraz warunki rozliczenia inwestycji określa odrębna umowa, sporządzona przez zarządcę lokalu.

§23. W przypadkach przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych na adaptację lokalu mieszkalnego w budynkach, w których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem, publikuje się w trybie § 21 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.

§24. Po zakończeniu robót remontowych lub adaptacyjnych i uzyskaniu przez inwestora wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń w zakresie prawa użytkowania lokalu na cele mieszkalne oraz po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót, Burmistrz wydaje skierowanie do zawiercia umowy najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

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

2. 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 traci moc z dniem wejścia 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 (Dz. U. z 2014r., poz. 150).

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.