

Uchwała Nr XXX/185/20
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 10 listopada 2020 roku

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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r. poz. 611), **Rada Miejska w Ścinawie uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 1.

Zasady ogólne.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Ścinawa,
 - 2) **Urzędzie** - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Ścinawa,
 - 3) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Ścinawy,
 - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 5) **mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie** - oznacza to lokale określone w art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 6) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 7) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Ścinawa reprezentowaną przez Burmistrza lub inny podmiot upoważniony przez Burmistrza, pełniącym funkcję zarządcy,
 - 8) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 9) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
 - 10) **członkach wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Ścinawa z zamiarem pobytu stałego (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe),

- 11) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 12) **Komisji** - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Ścinawy,
- 13) **pobliskiej miejscowości**- należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub w powiecie graniczącym z tym powiatem,
- 14) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- 15) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Ścinawa przeznaczone są na:

- 1) tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony, przeznaczone na najem socjalny,
- 4) mieszkania chronione.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Ścinawa, z wyjątkiem najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń, wynajmowane są na czas nieoznaczony.

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.

§ 3.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają prawo wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, mają prawo wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4.

1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym z ostatnich 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu w wysokości nie przekraczającej 50% kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym z ostatnich 3 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu w wysokości nie przekraczającej 70% kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 20%.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

3. Decyzje w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz, na wniosek najemcy lokalu, stanowiącego własność Gminy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5.

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń na stały pobyt ludzi,
- 3) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności,
- 4) są osobami bezdomnymi, w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy.

Rozdział 4.

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

§ 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje:

- 1) osobie, która utraciła mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innej siły wyższej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osobie, w stosunku do której sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy,
- 4) osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
- 5) osobie mieszkającej w lokalu gminnym, w którym zachodzi konieczność wykonania remontu, modernizacji, renowacji lub rozbiórki budynku,
- 6) osobie bezdomnej, w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy,
- 7) osobie dotkniętej przemocą w rodzinie, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu, zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy,
- 8) osobie, w stosunku do której występują istotne powody zdrowotne, rodzinne lub społeczne,
- 9) osobie, która miała przydzielony lokal socjalny, ale z uwagi na wzrost dochodów ponad kryterium dochodowe brak jest podstaw do przedłużenia umowy najmu socjalnego, a jednocześnie nie przekracza kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

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

§ 7.

1. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu składają w Urzędzie wnioski o zamianę lokalu.
2. Osoba składająca wniosek o zamianę lokalu może wskazać drugą stronę zamiany.
3. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:
 - 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, remontu, rozbioru lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania,
 - 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń w lokalu, jego wielkości,
 - 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 4) gdy najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę lokalu na inny o mniejszym metrażu lub niższym standardzie,
 - 5) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal,
4. Za zgodą Burmistrza najemcy lokali należących do zasobu mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali, przy czym najemca socjalny może dokonać zamiany wyłącznie z innym najemcą socjalnym.
5. Zgoda Burmistrza na zamianę lokali jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców zobowiązań wynikających z umowy najmu.
6. Koszty i skutki prawne związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
7. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody, dotyczącej terminu i spłaty należności.
8. Niedopuszczalnym jest dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku na członka gospodarstwa domowego będzie przypadało mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 20 m² tej powierzchni.
9. Burmistrz może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny, jeżeli będzie to niezbędne dla realizacji założeń programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy lub będzie to uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań gminy.
10. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.
11. Zamiana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli i przedłożeniu zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami czynszowymi.
12. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych objętych zamianą.

Rozdział 6.

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

§ 8.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu składa wniosek w Urzędzie Miasta i Gminy Ścinawa wraz z kompletem dokumentów, niezbędnych do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania,
 - 3) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
 - 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - 5) określenie obecnych warunków mieszkaniowych,
 - 6) wskazanie, czy wnioskodawca ubiega się o najem socjalny, czy o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony,
 - 7) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 8) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Ścinawie lub pobliskiej miejscowości,
 - 9) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego,
 - 10) zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych w celach mieszkaniowych,
 - 11) oświadczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań,
 - 12) inne dokumenty motywujące potrzebę najmu lokalu.
3. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 8 ust. 2, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:
 - 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie miasta i gminy Ścinawa,
 - 2) kryterium mieszkaniowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku gdy warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
 - 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 3 ust. 1 i ust. 2.
4. Złożone wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu podlegają rozpatrzeniu i załatwieniu przez Burmistrza, po uzyskaniu opinii Komisji. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, wyznacza się dodatkowy termin na uzupełnienie wniosku bądź złożenie wyjaśnień. Wnioski nieuzupełnione w wyznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.
5. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów określonych w ust. 3 następuje negatywna weryfikacja wniosku.
6. Odwołania w sprawie zakwalifikowania wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu składa się do Burmistrza.
7. Zawarcie umowy najmu następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Ścinawy lub osobę upoważnioną.

§ 9.

1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych oraz rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym przez Burmistrza, w drodze zarządzenia.
3. Do zadań Komisji należy:
 - 1) opiniowanie wniosków o najem lokali, a także uwag i zastrzeżeń dotyczących listy osób oczekujących na najem lokali,
 - 2) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
 - 3) sporządzenie list osób oczekujących na najem lokali.
4. Ocena warunków socjalno - mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalnej oraz informacji pozyskanych od innych instytucji, w tym między innymi z ośrodków pomocy społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych.
5. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.
6. Komisja sporządza protokół z odbytych posiedzeń.
7. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o najem lokali jest jawny.
8. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa listy osób oczekujących na najem lokali z imieniem i nazwiskiem, jak również poprzez zapewnienie udziału w pracach Komisji.
9. Wnioskodawcy, którzy zostali zakwalifikowani do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, zostają wpisani na listę osób oczekujących na najem lokali. Zobowiązani są oni aktualizować złożony w Urzędzie Miasta i Gminy Ścinawa wniosek do dnia 31 stycznia każdego roku, w zakresie danych dotyczących dochodu oraz sytuacji mieszkaniowej.
10. Wnioskodawcy będącym na liście osób oczekujących na najem lokali z mieszkaniowego zasobu, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu zostaje skreślona z listy.
11. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia pod odpowiedzialnością karną przez osobę ubiegającą się o najem lokalu.
12. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu lokalu do czasu ustania odosobnienia.
13. Z listy osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wykreśla się osoby, które:
 - 1) podpisały umowę najmu,
 - 2) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w okresie do dnia 31 stycznia danego roku od daty doręczenia wezwania,
 - 3) nie spełniają kryterium dochodowego,
 - 4) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia wskazanego lokalu mieszkalnego,
 - 5) złożyły deklaracje oraz oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą.
14. Osoby umieszczone na liście oczekujących na najem lokali powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania, zmianie struktury rodziny oraz o zmianie sytuacji mieszkaniowej.
15. Ilość osób ujętych na liście powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy.
16. Wnioskodawcy, którzy nie zakwalifikowali się na listę osób oczekujących na najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się ponownie o najem lokalu, składając nowy wniosek.

Rozdział 7.

Lokale przeznaczone do remontu.

§ 10.

1. Dopuszcza się realizację listy osób oczekujących na najem lokali z pominięciem kolejności, jeżeli osoba ujęta na liście pisemnie zadeklaruje wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie.
2. Przed wykazaniem lokalu do remontu wynajmujący sporządzi koszt remontu wraz z określeniem koniecznych do wykonania robót, które przyszyły najemca będzie zobowiązany wykonać.
3. Wykaz lokalu do remontu we własnym zakresie, podawany jest do publicznej wiadomości w Urzędzie Miasta i Gminy Ścinawa poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni.
4. Wykaz, o którym mowa w ust. 3, powinien określać: adres i strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, czas przewidziany na przeprowadzenie remontu, termin oględzin lokalu.
5. Zawarcie umowy z osobami, które zadeklarowały wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) przedłożenie wynajmującemu do akceptacji projektu budowlanego i instalacyjnego oraz po uzyskaniu pozwolenia na budowę – jeżeli jest to wymagane przepisami prawa,
 - 2) podpisanie z wynajmującym umowy o wykonanie prac remontowo - budowlanych,
 - 3) dokonanie odbioru technicznego wyremontowanego lokalu przez wynajmującego,
 - 4) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy na wykonanie prac remontowo – budowlanych z przyszłym najemcą.
6. Udostępnienie lokalu w celu wykonania jego remontu następuje w formie umowy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Wydania lokalu do remontu dokonuje Zarządca na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
7. Przed przystąpieniem do prac remontowo- budowlanych osoba zobowiązana jest do zawarcia stosownej umowy określającej warunki związane z pracami remontowymi.

Rozdział 8.

Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 11.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.
3. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 3 ust. 2, uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia lokalu, osoby takie są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Rozdział 9.

Tymczasowe pomieszczenia.

§ 12.

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.
2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu dotychczas zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.
4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi w sytuacjach wskazanych w art. 25d ustawy.

Rozdział 10.

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. Z osobami, które pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:
 - 1) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia przez najemcę lokalu, wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy,
 - 2) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości,
 - 3) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - 4) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu,
 - 5) osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
 - 6) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 i ust. 2.
2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni mieszkalnej.
3. Burmistrz Ścinawy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły na podstawie artykułu 691 kc, jeżeli spełnią kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 3 ust. 2 i § 6.

4. Jeżeli osoba pozostała w lokalu, nie spełnia kryteriów wymaganych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, może złożyć wniosek o przekwalifikowanie lokalu na lokal wynajmowany na zasadach ogólnych.

5. Burmistrz może wyrazić zgodę na przekwalifikowanie lokalu i zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli osoba spełnia przesłanki, o których mowa w § 3 ust. 1 i § 6.

6. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub jego opuszczeniu, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny opuścić i opróżnić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą wynajmującemu lokal odszkodowanie w wysokości czynszu za zajmowany lokal.

7. Po upływie terminu wskazanego w ust. 6 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

8. W przypadku gdy lokal obciążony jest zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych warunkiem zawarcia umowy najmu jest dokonanie spłaty całego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami lub spłaty częściowej poprzez rozłożenie zadłużenia na raty.

Rozdział 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14.

Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawany jest w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony lub oczekujących na najem socjalny lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe składające się z conajmniej 6 członków.

Rozdział 15.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy.

§ 15.

Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 16.

1. Na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną Gminy Ścinawa, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej współpracującej z Gminą Ścinawa w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane tym jednostkom, rodzinom lub organizacjom, z przeznaczeniem na realizację zadań pomocy społecznej i zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1 będą wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony.

3. Jednostki, rodziny i organizacje, o których mowa w ust. 1, otrzymują propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

4. W przypadku przyjęcia propozycji, przedkłada się jednostce, rodzinie lub organizacji, o których mowa w ust. 1 ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy oraz podstawę prawną ustalenia wysokości stawek czynszu za najem 1 m² lokalu.

5. Jednostki organizacyjne Gminy Ścinawa mogą otrzymać lokale na cele określone w ust. 1 do nieodpłatnego używania na czas oznaczony lub nieoznaczony w drodze zarządzenia Burmistrza Ścinawy.

Rozdział 16.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 17.

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Postanowienia końcowe.

§ 18.

1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali mieszkalnych, a wnioskodawcy znajdujący się na liście osób oczekujących na najem lokali przez wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

2. Traci moc 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.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Szopa