

**Uchwała Nr VII/38/2007**  
**Rady Miejskiej**  
**w Głuszycy**

*z dnia 27 kwietnia 2007 r.*

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy**

*Na podstawie art. 40 ust.1, art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm./ oraz art.4, art. 21 ust.1 pkt.2, art. 21 ust. 3, art.22, art.23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz.266 z późn. zm./ Rada Miejska w Głuszycy uchwala, co następuje:*

**§ 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Głuszycy oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Głuszycy.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm./.
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Głuszycy.
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną zarządzającą lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy Głuszycy.
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 3.** W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, albo komunalnych osób prawnych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

**§ 4.** Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**§ 5. 1.** Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany, sprzedaży na rzecz osób fizycznych.

2. Sprzedaż wolnych lokali powinna następować z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowego wykonania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

3. Zasady i tryb sprzedaży regulują odrębne przepisy.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale mieszkalne, które przeznaczone są na najem jako lokale socjalne. Wykaz lokali socjalnych zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 6. 1.** Wynajęcie lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może nastąpić po przeprowadzonym publicznym przetargu, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż stawka obliczona dla tego mieszkania zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej.

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

4. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określi Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

**§ 7.** 1. Gmina Głuszycza gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych stale zamieszkującym na terenie gminy Głuszycza przez okres co najmniej jednego roku przed złożeniem wniosku lub osobom opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, które zamieszkiwały w Głuszycy przed umieszczeniem w danej placówce i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust.1 o ile jest to uzależnione interesem społeczności lokalnej.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Głuszycza z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

4. W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych Burmistrz powołuje Komisję Mieszkaniową.

**§ 8.** Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się złożeniem wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

**§ 9.** Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

**§ 10.** Na podstawie złożonych wniosków Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizje u wnioskodawców. Następnie weryfikuje, opiniuje i kwalifikuje osoby do ubiegania o skierowanie do zawarcia umowy najmu.

**§ 11.1.** Przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony prawo pierwszeństwa umieszczenia na liście przysługuje osobom, zamieszkującym w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i osiągającym dochód w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie wyższy niż 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub 170% w gospodarstwie jednoosobowym ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2. W przypadku braku kuchni w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>.

3. Normy powierzchni mieszkalnej podwyższa się o 10 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu mieszka osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim.

**§ 12.** Najemcą lokalu zamiennego mogą być wyłącznie osoby podlegające przekwaterowaniu:

1) z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia;

2) z lokali wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;

3) pozbawionych mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego z przyczyn niezależnych od najemcy;

4) zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy.

**§ 13.** 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego,
- 3) opuściły dom dziecka lub inna placówkę opiekuńczo-wychowawczą a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 4) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego.

2. Do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się także osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. dwóch lat, z możliwością przedłużenia na kolejne dwa lata.

4. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu o wynajęcie lokalu socjalnego na czas oznaczony mogą ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy najmu po upływie terminu na jaki została zawarta, jeżeli spełnione są kryteria dochodowe określone w ust.2.

5. Przedłużenia umowy najmu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

**§ 14.** Do wynajęcia dodatkowej izby opróżnionej przez dotychczasowego najemcę, przylegającej bezpośrednio, uprawniony jest w pierwszej kolejności inny najemca zamieszkujący w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba może stanowić konstrukcyjną całość z lokalem przez niego zajmowanym, bądź bez względu na powierzchnię, jeżeli zwolniona izba nie może spełniać roli samodzielnego lokalu mieszkalnego.

**§ 15.** 1. Osoby, które dwukrotnie odmówią przyjęcia lokalu spełniającego określone prawem warunki mogą zostać skreślone z rocznej listy osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

2. Wykreśleniu z listy podlegają także osoby, które we własnym zakresie zaspokoily swoje potrzeby mieszkaniowe.

3. Decyzję o wykreśleniu z listy podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

**§ 16.** 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie wniosku mieszkaniowego, wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim jednostki wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych / Dz.U. Nr 133, poz.883 z późn. zm./

2. Wnioski o najem lokali składa się w Urzędzie Miejskim w Głuszycy w terminie do 31 grudnia każdego roku.

3. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski i wydaje opinie w terminie nie dłuższym niż 60 dni, na podstawie zbadania aktualnych warunków lokalowych i materialnych wnioskodawców i ich rodzin.

4. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i zamian z urzędu, spełniających kryteria zawarte w § 11, § 12, § 13 na dany rok kalendarzowy sporządza Burmistrz najpóźniej do 31 stycznia każdego roku, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

5. Listy te podane są do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w Urzędzie Miejskim w Głuszycy przez okres jednego miesiąca.

6. Projekt listy winien zawierać informację o sposobie składania uwag i zastrzeżeń.

7. Ewentualne zastrzeżenia i uwagi do listy mogą być zgłaszane w terminie do dnia 28 lutego każdego roku do Burmistrza Miasta Głuszycy.

8. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń Burmistrz zatwierdza ostateczną listę do dnia 31 marca, która zostaje podana do publicznej wiadomości.

9. Osoby umieszczone na liście, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, zobowiązane są do aktualizowania informacji zawartych we wnioskach o najem lokalu w zakresie:

- 1) dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego ( urodzenie dziecka, zawarcie związku małżeńskiego, rozwód, zgon, itp. )
- 3) zmiany adresu zamieszkania.

10. Realizację listy uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy.

11. Jako zasadę przyjmuje się, że realizacja listy następuje według kolejności umieszczenia z uwzględnieniem roku, w którym dana osoba po raz pierwszy znalazła się na liście. Odstępstwa są dopuszczalne w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych społecznie.

**§ 17.** 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) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

**§ 18.** 1 Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać za zgodą właściciela, zamian zajmowanych przez siebie lokali na lokale spółdzielcze, lokale w domach jednorodzinnych, a także lokale stanowiące odrębne nieruchomości, pod warunkiem uregulowania opłat z tytułu najmu gminnego lokalu mieszkalnego.

2. Zamiany na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może dokonać osoba mieszkająca poza terenem gminy Głuszycy.

3. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli powierzchnia pokoi i stan techniczny lokalu dotychczas zajmowanego odpowiada powierzchni pokoi i stanowi technicznemu lokalu zamiennego, a zamiana uzasadniona jest względami zdrowotnymi.

**§ 19.** 1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejącego zasobu mieszkaniowego, użytkowanych w obiektach stanowiących własność gminy Głuszycy, w celu wybudowania lub powiększenia mieszkania.

2. Adaptacja, o której mowa w ust.1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub remoncie lokali mieszkalnych.

3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w ust.2 robót budowlanych typuje zarządca zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Wyłącznie osoby ujęte na liście osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego mogą być uprawnione do zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego.

5. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów technicznych osoba wymieniona w ust.4 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

6. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

7. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 20.** 1 Umowę najmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie wstępując w stosunek najmu oraz z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli spełniają następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwali z dotychczasowym najemcą
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych
- 3) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym

2. W przypadku, gdy w lokalu po śmierci najemcy lub lokalu pozostałym po opuszczeniu przez najemcę, pozostaje kilka pełnoletnich osób warunkiem zawarcia umowy najmu jest oświadczenie o zrzeczeniu się przysługującego prawa do najmu na rzecz jednej osoby.

3. Do umów zawieranych z osobami wymienionymi w ust. 1 nie stosuje się kryteriów dochodowych ani kryteriów realizacji wniosków według listy osób ubiegających się o najem.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po zgonie najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku niezastosowania się do wezwania sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

**§ 21.** Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały nie tracą uprawnień do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 22.** Weryfikacja istniejących list osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały nastąpi przy kolejnej aktualizacji listy.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszycy.

**§ 24.** Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Głuszycy:

1) Nr XV/100/2001 z dnia 24 listopada 2001r. w sprawie programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2002 – 2006 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

2) Nr XII/57/2003 z dnia 25 października 2003r. w sprawie zmian do Uchwały Nr XV/100/2001 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 24 listopada 2001r. w sprawie programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2002 – 2006 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

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