

**Uchwała Nr VI/29/07  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 22.03.2007r**

w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice

Na podstawie art.18 ust.2pkt 15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. Nr 142 z 2001r poz.1591 z późn.zmianami) oraz art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( tekst jednolity – Dz.U.Nr31 z 2005 roku poz.266 z późn.zm.) Rada Miejska Ziębic uchwała co następuje :

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 3

Traci moc uchwała nr XXXII/232/05 Rady Miejskiej z dnia 26.08.2005r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice.

§ 4

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

Uchwała podlega ogłoszeniu w miejscach zwyczajowo przyjętych na obszarze gminy oraz publikacji w Informatorze Samorządowym Gminy Ziębice .

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Agata Sobków

**Zasady wynajmowania lokali  
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice**

**ROZDZIAŁ I  
Postanowienia ogólne**

**§1**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Ziębice.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

**§2**

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:
  - lokale socjalne w przypadku gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia,
  - na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

**§3**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 2 lata z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

**§4**

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie gminy Ziębice co najmniej 5 lat.

## §5

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina reprezentowana przez Burmistrza Ziębic.
2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych (ZUK) następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ reprezentujący właściciela tj. Burmistrza Ziębic.

## §6

1. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych, świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

## §7

Zasady polityki czynszowej reguluje :

- Uchwała nr XXVII/194/05 Rady Miejskiej Ziębice z dnia 28.02.2005r w sprawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu na lata 2005-2009.
- Zarządzenie nr 30/2006 Burmistrza Ziębic z 14.04.2006r w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej samodzielnych lokali mieszkalnych.

## §8

1. Sposób oraz wysokość pobierania kaucji zabezpieczającej z tytułu należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego reguluje §7 uchwały o której mowa wyżej w §7.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Ziębic może umorzyć w całości lub części naliczoną kaucję.

## §9

Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu oferowanego mieszkania równoznaczna jest z odstąpieniem od realizacji w danym roku, natomiast trzykrotna odmowa propozycji zasiedlenia proponowanego mieszkania upoważnia do przesunięcia osób oczekujących na koniec listy.

## ROZDZIAŁ II Najem lokali mieszkalnych i socjalnych

### §10

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które :
  - a/- zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
  - b/- przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę ,
  - c/- zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
  - d/- zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia ,
  - e/- utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
  - f/- zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
  - g/- opuścili dom dziecka w związku z usamodzielnieniem się, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali.
  
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych .

### §11

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które :
  - a/- nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
  - b/- zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
  - c/- zamieszkują w budynku, który z uwagi za zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia ,
  - d/- utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
  - e/- zamieszkują w lokalu mieszkalnym, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> na osobę .
  
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

ROZDZIAŁ III  
**Zamiana lokali mieszkalnych**

**§12**

1. Najemcy mogą dokonać zamiany lokalu pomiędzy stronami za zgodą właściciela po złożeniu wniosku o zamianę oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad współżycia społecznego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy :
  - a . w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej czyli powierzchni pokoi,
  - b . gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami – kryteria ustali Burmistrz odrębnym zarządzeniem ,
  - c . w przypadku zadłużenia czynszowego.

ROZDZIAŁ IV

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

**§13**

1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziale II niniejszych zasad wynajmowania lokali w Urzędzie Miejskim w Ziębicach.
2. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza Ziębic.

**§14**

1. Raz na 2 lata sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdziale II listy osób uprawnionych do zawarcia :
  - umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
  - umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego bądź socjalnego znajdują się w Urzędzie Miejskim Ziębice w Wydziale Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz na tablicy ogłoszeń.

**§15**

1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie rozpatrzenia wniosku o przydział mieszkania Burmistrz Gminy powołuje w drodze zarządzenia zespół opiniujący, który może liczyć od 3 – 5 osób.
2. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Miejskiego, pracownicy Zakładu Gospodarki Komunalnej i pracownicy Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej .

3. Opinia zespołu nie dotyczy wniosków wymienionych w Rozdziale II §10 ust.1 pkt a-e, § 11 ust.1 pkt.a-d.

## ROZDZIAŁ V

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

#### **§16**

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami zstępnymi tj.dziećmi, wstępnymi tj. rodzicami, dziadkami, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca :
  - przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
  - uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt.1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.
3. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu, mogą one ubiegać się o lokal socjalny.