

**UCHWAŁA NR XXXII/232/05
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 26.08 2005 roku.**

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. —Dz.U. Nr 142 z 2001 r. Poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. – Dz.U. Nr 31 z 2005 r. Poz.266 z późn.zm.)

Rada Miejska Ziębic uchwala 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 XLII/298/02 Rady Miejskiej z 26.04.2002 roku w sprawie zasad i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

§ 4

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w miejscach zwyczajowo przyjętych na obszarze gminy oraz publikacji w Informatorze Samorządowym Gminy Ziębice.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Janusz Sobol

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZIĘBICE.**

§ 1

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2

1. Pojęcie lokalu oraz lokalu socjalnego definiuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. Nr 71, poz.733 z późn. zm.) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
2. Przyjmuje się że pojęcie dochodu i gospodarstwa domowego w zastosowaniu tej uchwały jest zgodne z definicjami zamieszczonymi w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz.734 z późn.zm.),

§ 3

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydzielone jako lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uznaje się te osoby które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - a) zamieszkują w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada w gospodarstwie wieloosobowym mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi, w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi
 - c) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń

- 250
107
- d) w stosunku do których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu
 - e) bezdomne, których ostatni pobyt stały dotyczył gminy Ziębice

§ 5

1. Pierwszeństwo wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice mają osoby, które mieszkają w gminie minimum 5 lat i mogą udokumentować, że stanowiła i nadal stanowi ona ich centrum życiowe.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom:
 - a) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
 - b) wychowankom Domów Dziecka nie mającym możliwości powrotu do lokalu w którym były zameldowane na pobyt stały, a wniosek o najem lokalu złożą nie później niż 1 rok od opuszczenia Domu Dziecka,
 - c) zamieszkującym w obiektach stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, co do których organ nadzoru budowlanego wydał stosowną decyzję
 - d) zamieszkującym w budynku przeznaczonym do zbycia, rozbiórki, remontu kapitalnego lub w przypadku ekonomicznie nieuzasadnionych wydatków na remont budynku w którym zamieszkują,
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom które:
 - a) przekazał Wynajmującemu dotychczas zajmowany lokal należący do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 60 m²,
 - b) dokonały z własnych środków nadbudowy, rozbudowy i przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy

§ 6

Ustala się następujące zasady zamiany mieszkań:

1. Zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice jest możliwa po złożeniu zgodnego wniosku obu zainteresowanych stron i po uzyskaniu zgody właściciela,
2. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokalu w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad współżycia społecznego,
3. Nie przewiduje się zamian lokali posiadających zadłużenie czynszowe,
4. Dopuszcza się możliwość zmiany najemcy lokalu mieszkalnego na osobę dotychczas wspólnie z nim zamieszkującą, w przypadku wykupu mieszkania przez nowego najemcę, co wymaga zawarcia umowy przedwstępnej. Powyższa zgoda warunkowana jest pozytywną decyzją Burmistrza,
5. Burmistrz może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadkach sprzecznych z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i interesem gminy.

§ 7

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które po śmierci najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu Cywilnego i art. 31 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jest możliwe, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - a) są wstępnymi, zstępnymi lub pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy,
 - b) zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat od chwili śmierci, gdzie w drodze postępowania administracyjnego potwierdzi się fakt trwałego wspólnego zamieszkiwania
 - c) pozostają w sytuacji materialnej uprawniającej je do ubiegania się o pomoc mieszkaniową gminy,
 - d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - e) zawarcie umowy nie pozostaje w sprzeczności z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym z uwagi na wielkość i standard lokalu,
 - f) w stosunku do przedmiotowego lokalu nie występuje zadłużenie czynszowe.
2. Zapisy punktu 1 mają zastosowanie w sytuacji po wyprowadzeniu się głównego najemcy i odnoszą się do małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i współmałżonka oraz osób w stosunku do których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

§ 8

Zasady polityki czynszowej reguluje:

- 1 Zarządzenie Nr 31/2005 Burmistrza Ziębic z 15.04.2005 r w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej samodzielnych lokali mieszkalnych,
- 2 Uchwała Nr XXVII/94/05 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28.02.2005 r w sprawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu na lata 2005-2009.

§ 9

- 1 Sposób oraz wysokość pobierania kaucji zabezpieczającej z tytułu należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego reguluje uchwała cytowana w § 8 p.2,
- 2 W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii właściwej komisji Rady Miejskiej, Burmistrz Ziębic może umorzyć w całości lub w części naliczoną kaucję zabezpieczającą

§ 10

- 1 Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem w drodze przetargowej lub zbywa w trybie przetargu nieograniczonego.
- 2 Decyzję o sposobie dysponowania (najem w drodze przetargowej lub przetarg) lokalami jak wyżej podejmuje Burmistrz.

§ 11

- 1) Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego umieszczane są na listach kolejności przydziału mieszkań sporządzanych zgodnie z zapisem § 12,
- 2) Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu w danym roku kalendarzowym stanowią podstawę do wystawienia pisemnych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu przez podmiot, któremu gmina zleciła zarząd lokalami mieszkalnymi.

§ 12

- 1 Przydziały mieszkań następują wyłącznie w oparciu o zasady zawarte w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem ustępu 2,
- 2 W wyjątkowych i nieprzewidzianych niniejszą uchwałą sytuacjach Burmistrz w drodze nadzwyczajnej może dokonać przydziału lokalu mieszkalnego lub socjalnego przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) wystąpienia istotnych i społecznie uzasadnionych przyczyn dla podjęcia takiej decyzji
 - b) wyrażenia zgody przez właściwą przedmiotowo komisję stałą Rady Miejskiej

§ 13

- 1 Wnioski o przydział lokali rozpatruje społeczna komisja mieszkaniowa, której skład zatwierdza na okres kadencji Burmistrz,
- 2 Sporządzone przez społeczną komisję mieszkaniową projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 1 miesiąca z informacją o trybie i terminie zgłaszania odwołań i zastrzeżeń,
- 3 Odwołania i zastrzeżenia do projektu list rozpatruje Burmistrz,
- 4 Zatwierdzone listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego z równoczesnym powiadomieniem pisemnym osób ubiegających się o najem.

§ 14

- 1 Podmiot, któremu gmina zleciła zarząd lokalami mieszkalnymi przekazuje bezzwłocznie wykaz wolnych lokali określając rodzaj lokalu, powierzchnię, standard, stan techniczny, zakres robót remontowych,
- 2 Jeżeli w chwili zgłoszenia lokal mieszkalny wymaga remontu, skierowanie do zawarcia umowy najmu może być wydane pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez osobę uprawnioną do wynajęcia lokalu o wykonaniu w terminie 3 miesięcy, remontu na koszt własny z jednoczesnym zamieszkaniem w tym terminie. W tym przypadku zawarcie umowy najmu następuje po stwierdzeniu przez podmiot, któremu gmina zleciła zarząd lokalami wykonanie warunków zawartej z tym podmiotem umowy o remont lokalu.

§ 15

Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu oferowanego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, równoznaczna jest z odstąpieniem od realizacji w danym roku wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.