

**UCHWAŁA NR XVII/94/2015
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 11 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Ziębicach uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Ziębic;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Ziębice;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

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

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3-ch miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 80% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 60% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3-ch miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) Umowę Najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata z możliwością jej przedłużenia na następny okres , jeżeli Najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 3. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- 3) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem lekarskim.

2. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania wystarczy spełnienie jednego z warunków określonych w ust. 1.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie będącej najemcą lokalu w przypadku gdy następuje zmiana funkcji lokalu lub budynku;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1
- 5) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z usamodzielnieniem się a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) osobie bezdomnej, zamieszkującej na terenie Gminy i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 2 ust. 2;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru. 2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę zasobu komunalnego następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamian lokali mieszkalnych, również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do mieszkaniowego zasobu gminy, za pisemną zgodą właściciela lub wynajmującego.

2. Zezwala się na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego pomiędzy osobami zainteresowanymi w przypadku, gdy jest to uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu lub gdy zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamieni dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie
- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w lokalu.

3. Wynajmujący proponuje zamianę lokalu na inny gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;

2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje lokal o większej powierzchni lub samodzielny lokal

4. Nie zezwala się na zamianę lokalu mieszkalnego w przypadku gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów oraz jeżeli:

1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m powierzchni mieszkalnej na osobę;

2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy Ziębice z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy jeden z nich jest obciążony zadłużeniem, jeżeli nowi najemcy zadeklarują wolę dokonania takiej zamiany z jednoczesną spłatą, co najmniej 50 % kwoty zadłużenia.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych sprawuje Komisja w składzie 5 członków powołana przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

2. W skład Komisji mogą być powoływani radni Rady Miejskiej w Ziębicach, sołtysi oraz przedstawiciele innych instytucji.

3. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.

4. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez przewodniczącego w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na rok.

5. Do zadań komisji należy:

1) ocena warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę, protokołów z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji, w tym między innymi z placówek opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych,

2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,

3) ustalenie osób spełniających warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,

4) sporządzanie projektu listy osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem lokalu socjalnego składa stosowny wniosek w Urzędzie Miejskim w Ziębicach.

2. Wniosek o najem lokalu opiniuje Komisja, która po dokonaniu jego analizy kwalifikuje go pozytywnie lub negatywnie.

3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku wnioskodawca wpisywany jest do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny.

4. O wynajęciu lokalu z umową najmu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i lokalu zamiennego decyduje Burmistrz.

5. O sposobie rozpatrzenia wniosku o najem lokalu wnioskodawca informowany jest na piśmie w terminie 14 dni od daty posiedzenia Komisji.

6. Burmistrz sporządza i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ziębicach wykaz, o którym mowa w ust. 3 w terminie do 31 grudnia każdego roku.

7. Osoby umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny zobowiązane są na wezwanie Gminy do aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w zakresie:

1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;

- 2) zmiany sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub adresu zamieszkania.

8. Z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu na lokal socjalny wykreśla się osoby:

- 1) z którymi podpisano umowę najmu;
- 2) które nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania;
- 3) które nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2
- 4) które nie są mieszkańcami Gminy;
- 5) których sytuacja mieszkaniowa uległa zmianie, w wyniku czego osoba ta posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 6) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu.

9. Osobie wykreślonej z wykazu przysługuje prawo odwołania się do Burmistrza w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z wykazu.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które zostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę gdy Najemca:

- a) opuścił lokal zmieniając miejsce zamieszkania
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym zamieszkiwanie wspólnie z dotychczasowymi lokatorami spowodowałoby, iż na jedną osobę przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje również osobie innej niż wymienione w ust.1, jak brat i siostra która pozostała w mieszkaniu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 11. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem na rzecz osób spełniających kryteria dochodowe określone § 2 niniejszej uchwały oraz dodatkowo przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) rodzina składa się z co najmniej 8 osób,
- 2) wskutek zamiany takiego lokalu Gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 12. Traci moc uchwała nr VI/29/07 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 22.03.2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ziębice.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Ziębicach



**mgr Małgorzata Majewska-
Stolarek**

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy podyktowana jest wprowadzeniem nowych zapisów wynikających z wysokości najniższej emerytury, do której porównuje się dochód osób ubiegających się o mieszkania na terenie gminy jak również rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do otrzymania mieszkania z zasobów komunalnych.

Burmistrz Ziębic



Alicja Bira