

**UCHWAŁA NR XXXVI/212/10
RADY GMINY BOLESŁAWIEC**

z dnia 29 września 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesławiec i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale mieszkalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie Gminy Bolesławiec, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Za osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, uważa się osoby bezdomne, które przebywają na terenie Gminy Bolesławiec.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 4. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 5. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają dochodu określonego w § 3,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbioru,
- 4) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 5) opuścili domy dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Bolesławiec i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

§ 9. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utracili mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych.
- 2) nabyli prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesławiec.
- 3) nabyli prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesławiec w związku z zawartą z wierzycielem wyroku umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal, i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.
- 4) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4;
- 5) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, do którego trafiły z terenu Gminy Bolesławiec i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4.

§ 10. Realizując zapisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2004 r. Nr 53, poz. 532, z późniejszymi zmianami), Gmina Bolesławiec może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Gminy Bolesławiec podjęła w drodze uchwały zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 11. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może wskazać do zawarcia umowy najmu osoby spoza listy oczekujących, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 5.

Zasady najmu lokali socjalnych i zamiennych

§ 12. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 4, a ponadto:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu;
- 2) nie zalega z opłatami za lokal;
- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

3. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy

4. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, o której mowa w ust. 2 może być uzależnione od wzięcia udziału lub ukończenia przez tę osobę programu pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w tym zrealizowania kontraktu socjalnego.

5. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania przydzielonego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4, a nie przekraczają dochodu określonego w § 3, Wójt może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 13. 1. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina Bolesławiec składa tylko jedną propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez gminę lokalu skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

2. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Najem lokali i pomieszczeń niesamodzielnych

§ 14. W celu likwidacji lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na ten lokal lub pomieszczenie, na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny. Koszty przebudowy takiego lokalu lub pomieszczenia obciążają najemcę i nie przysługują mu roszczenie o ich zwrot.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 15. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z wyjątkiem lokali socjalnych na wniosek zainteresowanych zamianą stron – najemców mieszkań.

2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody Wójta

§ 16. 1. Wójt może proponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostało nie więcej niż dwa lokale gminne,

2) najemca nie przestrzega warunków najmu,

3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,

2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,

3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

§ 17. Sprawy dotyczące wyrażenia zgody na podnajem lokalu rozstrzyga Wójt.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Bolesławiec.

2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na osobę oraz liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, dołączają do wniosku:

1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Bolesławiec;

2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;

3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

5. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

6. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

7. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu.

8. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady w uchwale dokonuje Wójt.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

§ 19. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, w skład której wchodzi:

1) przedstawiciel Urzędu Gminy,

2) przedstawiciel Rady Gminy,

3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 20. 1. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i zamiany lokali podejmuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiany, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Bolesławiec.

3. Osoby umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy o lokal socjalny zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,

2) zmiany adresu zamieszkania,

3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),

4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

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

1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania,

2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 4 uchwały,

3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego,

4) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu socjalnego.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 22. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych lub do sprzedaży.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 23. Traci moc uchwała nr XXVIII/224/02 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 17 kwietnia 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych gminy wiejskiej Bolesławiec.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Durda