

**UCHWAŁA NR IX/62/11
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE**

z dnia 26 maja 2011 r.

**w sprawie zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Oława.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 ze zm.). Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

**TYTUŁ I.
Postanowienia ogólne:**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy miejskiej Oława stanowią:

- 1)komunalne lokale mieszkalne,
- 2)lokale socjalne,
- 3)lokale zamienne.

§ 2. Mieszkaniowym zasobem gminy dysponuje Burmistrz Miasta Oława w oparciu o niniejszą uchwałę i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Oława uchwalony odrębną uchwałą.

§ 3. 1. Nadrzędnym celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest:

- 1)zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, pozostających w niedostatku i zamieszkujących na stałe na terenie Oławy,
- 2)zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w sytuacjach przewidzianych w niniejszej uchwale.

**TYTUŁ II.
Zasady polityki czynszowej.**

§ 4. 1. Zasady polityki czynszowej stanowią część składową Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1)stawkę bazową czynszu oraz czynniki określające stawkę jakościową ustala Burmistrz Miasta. Stawka bazowa ustalana jest na podstawie kalkulacji kosztowej dla lokalu o wyposażeniu standardowym,
- 2)czynniki określające wartość użytkową lokalu ustalane są przy uwzględnieniu: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólnego stanu technicznego budynku,
- 3)stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej ustalonej indywidualnie dla poszczególnych lokali,
- 4)za lokal mieszkalny o wyposażeniu standardowym uważa się lokal wyposażony w sieć instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, c.o., łazienkę i w.c.,

5) stawka jakościowa czynszu stanowi sumę współczynników (określonych w %) odpowiadających czynnikom określającym wartość użytkową lokalu. Suma współczynników nie może przekroczyć 30%,

6) w celu ustalenia stawki jakościowej czynszu ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu:

a) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- wyposażenie budynku w windę bez uwzględnienia lokalu na parterze,
- usytuowanie lokalu w budynku z ilością mieszkań do czterech.

b) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- usytuowanie lokalu w budynku zlokalizowanym w peryferyjnych częściach miasta (Nowy Otok, Zwierzyniec Duży, ul. Zielna, ul. Dzierżonia),
- kondygnacyjne usytuowanie lokalu w budynku (lokal w suterenie, lokal na parterze, na trzecim, lub wyższym piętrze bez windy, poddasze lub strych zaadoptowany na cele mieszkalne),
- wspólny przedpokój i urządzenia sanitarne,
- kuchnia lub wnęka kuchenna bez oświetlenia naturalnego,
- usytuowanie lokalu bezpośrednio przy transformatorze lub kotłowni co. w okresie eksploatacji,
- niski stopień nasłonecznienia lokalu, w zależności od stopnia zaciemnienia,
- zawilgocenie lokalu, w zależności od stopnia zawilgocenia i przyczyn nie wynikających z winy najemcy,
- brak w lokalu urządzeń technicznych lub instalacyjnych (co., łazienki, gazu przewodowego),

7) stawka jakościowa czynszu nie dotyczy lokali socjalnych,

8) nie stosuje się obniżek czynszu z tytułu trudnej sytuacji materialnej najemcy.

§ 5. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie Oławy.

§ 6. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 120% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 160% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

2) socjalnego nie może przekraczać 80% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Kryterium dochodowe określone w ust. 1 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy określone w § 11, § 14 oraz w § 18.

§ 7. 1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1)w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku,
- 2)w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m².

TYTUŁ III.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Oława.

§ 8. 1. Lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy miejskiej Oława przeznacza się w pierwszej kolejności dla:

1)rodzin spełniających łącznie następujące warunki:

- a) są stałymi mieszkańcami Oławy, są zameldowane na pobyt stały w Oławie przez co najmniej 12 miesięcy do dnia złożenia wniosku,
- b) średni miesięczny dochód brutto gospodarstwa domowego rodziny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza:
 - 100 % najniższej emerytury dla rodzin wieloosobowych,
 - 140 % najniższej emerytury dla rodzin jednoosobowych.
- c) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, również w przypadku małżonków zamieszkujących pod różnymi adresami w rodzinach wielopokoleniowych, w których łączna powierzchnia pokoi na jedną osobę nie przekracza 5 m² przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku,

2)dla wychowanków opuszczających dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

3)w sytuacjach wyjątkowych dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nieznacznie przekraczają parametry zawarte w ust. 1, pkt 1, lit. b, a przydzielenie lokalu mieszkalnego jest społecznie uzasadnione.

2. Za dochód uważa się sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie ostatnich trzech miesięcy, przed datą złożenia wniosku, przypadający na jednego członka rodziny;

§ 9. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego (wstąpienie osób bliskich po śmierci głównego najemcy) w uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być przyznane z pominięciem kryteriów określonych w § 8, głównie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1)dla rodzin, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej - katastrofy, pożaru itp.,
- 2)dla rodzin osiedlających się na terenie Oławy w wyniku repatriacji,
- 3)dla rodzin zamieszkałych w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbioru.

2. Osoby, które po zgonie najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu.

3. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu.

4. W przypadku niezastosowania się do wezwania sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

5. Burmistrz Miasta w sytuacjach uzasadnionych względami społecznymi może odstąpić od zasady określonej w ust. 4.

§ 10. 1. Lokale socjalne przeznacza się w pierwszej kolejności dla mieszkańców nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz takich którzy:

- 1) posiadają wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- 2) znalazły się w niedostatku, których dochód na jedną osobę nie przekracza:
 - a) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, lub
 - b) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - c) powracają z zakładów karnych lub ośrodków terapeutycznych i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a są na stałe zameldowane na terenie miasta Oława,
 - d) są osobami bezdomnymi, które co najmniej 5 lat były zameldowane na pobyt stały w Oławie.

2. W przypadku orzeczeń sądowych przyznających lokal socjalny, umowę najmu zawiera się w pierwszej kolejności.

§ 11. 1. Lokale zamienne przeznacza się dla:

- 1) rodzin podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do kapitalnego remontu,
- 2) rodzin z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa i przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) rodzin pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych,
- 4) rodzin, których dotychczasowe lokale zostały uznane za niemieszkalne.

§ 12. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddaje się w najem na czas nieoznaczony za wyjątkiem lokali socjalnych, wynajmowanych na czas określony, nie dłużej niż 3 lata.

2. Umowę najmu zawartą na lokal socjalny po upływie określonego w niej czasu obowiązywania, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego w związku z przekroczeniem dochodu określonego w § 10 ust. 1 pkt 2 lit a) lub lit. b), Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron może wskazać inny lokal.

§ 13.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem:

- 1) na zasadach ogólnie przyjętych dla rodzin wieloosobowych składających się z co najmniej 8 osób, których sytuacja rodzinna, życiowa i materialna spełnia kryteria określone w § 8 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 2) na zasadzie konkursu ofert o wysokości stawki czynszu wolnego, dla rodzin wieloosobowych (minimum 5 osób) nie posiadających tytułu prawnego do własnego lokalu, których dochody nieznacznie przekraczają kryteria zawarte w § 8 ust.1, pkt 1 lit. b) i pozostających w sytuacji materialnej uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

- 3)w przypadku braku takich ofert lokal można wynająć na zasadzie czynszu wolnego innym rodzinom wieloosobowym nie posiadającym tytułu prawnego do własnego lokalu lub wyznaczyć do sprzedaży,
- 4)stawkę wyjściową czynszu wolnego ustala się w wysokości 200 % czynszu ustalonego zarządzeniem Burmistrza Miasta,
- 5)zasady przeprowadzania konkursu ofert i wysokości wadium ustala Burmistrz Miasta. Skład komisji konkursowej będą stanowić osoby wskazane przez Burmistrza Miasta.

TYTUŁ IV.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Dopuszcza się zamiany wzajemne pomiędzy:

- 1)najemcami mieszkań komunalnych,
- 2)najemcami mieszkań komunalnych i najemcami mieszkań należących do innych podmiotów w sytuacjach społecznie uzasadnionych mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych poprzez dostosowanie:
 - a) powierzchni użytkowej mieszkań do stanu liczebności rodziny,
 - b) standardu mieszkań do sytuacji materialnej rodziny pozwalającej na opłacanie czynszu i utrzymanie mieszkania,
 - c) usytuowania kondygnacyjnego mieszkań do stanu zdrowotnego i wieku członków rodziny najemców,
 - d) koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców,
 - e) w uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może odmówić zamiany wzajemnej mieszkań.

§ 15. 1. Dopuszcza się zamiany „z urzędu” w następujących sytuacjach:

- 1)jeżeli w wyniku takiej zamiany miasto uzyskuje:
 - a) samodzielny lokal mieszkalny,
 - b) lokal o wyższym standardzie wyposażenia,
 - c) lokal o większej powierzchni pokoi,
 - d) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - e) w przypadku znacznego zadłużenia lokalu przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję najemcy, bądź byłego najemcy wskazując, oferenta ujętego w rejestrze zamian, który wyrówna zaległości z tytułu opłat czynszowych. Zaproponowany lokal może być lokalem o obniżonym standardzie. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (przejęcia długu),
 - f) w przypadku deklaracji osób ujętych w rejestrze zamian o spłacie zadłużenia lokalu objętego eksmisją,
- 2)gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny, najemcom, którzy:

- a) zajmują lokal nie kwalifikujący ich do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię zajmowanego mieszkania,
- b) zajmują lokal mieszkalny niedostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim na lokal, którego usytuowanie zlikwiduje lub zmniejszy bariery i utrudnienie w dostępie do lokalu dla tych najemców lub członków ich rodzin,
- c) pomimo małżeństwa lub powiększenia rodziny nadal przebywają w lokalu nie zapewniającym minimalnej normy powierzchni pokoi tj. 5 m²/osobę, a sytuacja rodzinna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 16. 1. Zamiany nie dochodzą do skutku, jeżeli w ich wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę będzie mniejsza niż 7 m².

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach można dokonać zamiany przy zachowaniu minimalnej powierzchni pokoi 5 m²/osobę.

TYTUŁ V.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy.

§ 17. 1. Tryb ubiegania się o lokale mieszkalne z zasobów gminy odbywa się poprzez złożenie w terminie od 1 października do 31 grudnia każdego roku, odpowiedniego wniosku zawierającego niezbędne informacje o sytuacji rodzinnej i materialnej.

2. Warunki mieszkaniowe i materialne wnioskodawców oceniane i opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Miasta Oława, który określa regulamin jej funkcjonowania oraz liczbę członków. Opiniowanie wniosków odbywa się w oparciu o materiały zebrane podczas wizji lokalnych i wywiadów środowiskowych.

3. W sytuacjach uzasadnionych warunki mieszkaniowe, życiowe i rodzinne będą oceniane dodatkowo na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

4. Projekt wykazu rodzin zakwalifikowanych zostaje sporządzony i zatwierdzony przez Burmistrza Miasta najpóźniej do końca lutego następnego roku. Projekt wykazu rodzin zostaje następnie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Oławie.

5. Każdy wnioskodawca, który nie został ujęty w wykazie, ma prawo do złożenia zastrzeżeń do stanowiska Burmistrza Miasta. Termin na złożenie zastrzeżeń wynosi 14 dni, od momentu wywieszenia projektu wykazu rodzin zakwalifikowanych na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Odwołanie musi być złożone w formie pisemnej.

6. Ostateczną decyzję w sprawie listy rodzin zakwalifikowanych do uzyskania lokalu z zasobów gminy podejmuje Burmistrz Miasta, po uwzględnieniu wniesionych zastrzeżeń.

7. Listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu sporządza się najpóźniej do końca marca danego roku.

8. Ilość rodzin ujęta w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

9. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku do końca I kwartału każdego roku.

10. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania tj. warunki mieszkaniowe lub materialne wnioskodawcy są nieprawdziwe lub znacząco uległy poprawie,
- 2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) rodzina, która trzykrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia różnych lokali będzie skreślona z listy osób oczekujących na mieszkanie. Nie stosuje się skreślenia w przypadku odmowy z przyczyn zdrowotnych.

11. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczonego na liście ulega zmianie:

- 1) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- 2) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- 3) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,

§ 18. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odbywa się również poprzez dokonywanie adaptacji strychów i innych wolnych pomieszczeń usytuowanych w budynkach gminy, w których nie wydzielono własnych lokali mieszkalnych.

2. Obiekty przewidziane do adaptacji wyznacza zarządca budynków, pod warunkiem uzyskania opinii techniczno-budowlanej stwierdzającej możliwość przeprowadzenia adaptacji i ustalenia zgodności lokalizacji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu.

3. Wykaz obiektów przewidzianych do adaptacji udostępnia Wydział Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego.

4. Ubieganie się o przydział pomieszczenia do adaptacji winno być poprzedzone złożeniem odpowiedniego wniosku do Burmistrza Miasta, który podejmuje decyzję o zakwalifikowaniu rodzin do uzyskania obiektu do adaptacji, biorąc pod uwagę warunki mieszkaniowe i materialne poszczególnych wnioskodawców.

5. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i odbiorze lokalu wnioskodawca otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu na zaadoptowany lokal.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 20. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Oławie Nr V/33/11 z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Oława.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Regiec