

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XXVII/199/2009**

z dnia 30 lipca 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica**

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, z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) i reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) kryteria wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności;
- 3) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2

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

§ 3

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.);
- 4) **niskie dochody** – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 5) **pozostawanie w niedostatku** – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 6) **kwota najniższej emerytury** – kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 7) **przegęszczaniu** – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa mniejsza niż 10 m².

Warunki obniżania czynszu określi odrębna uchwała Rady Gminy Czernica.

R o z d z i a ł 2

Podmiotowy zakres najmu

§ 4

1. Gmina Czernica wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej gminy Czernica,
 - b) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

R o z d z i a ł 3

Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 5

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba o niskich dochodach przypadających na członka rodziny.
2. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:
 - a) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Czernica;
 - b) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;
 - c) 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.
3. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji i dalszej jego realizacji.
4. 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.
5. Wnioskodawca występujący z wnioskiem o najem lokalu komunalnego na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego podlega weryfikacji w zakresie pierwszeństwa przy zawieraniu umów, o których mowa wyżej według kryteriów, o których mowa w załączniku nr 1 do uchwały.

R o z d z i a ł 4

Lokale zamienne

§ 6

1. Gmina Czernica zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
 - 2) rozbioru budynku;
 - 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
 - 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
 - 5) innych niż wymienione w punktach 1–5, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.
2. W przypadku wykwaterowania z lokali uznanych za niemieszkalne sporządza się wykazy osób określające kolejność zawierania umów najmu lokalu zamiennego. Wykazy te przygotowywane są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.
3. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany bądź wyłączony z eksploatacji.
4. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.
5. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony.
6. W przypadku, gdy najemca występuje z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym, Gmina może wskazać taki lokal.
7. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.
8. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas użytkowany lokal lub którzy uregulowali zadłużenie w okresie bezpośrednio poprzedzającym podjęcie wykwaterowania.
9. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdujących się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 3 pkt 5, Gmina może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 5

Lokale socjalne

§ 7

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Czernica;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - 3) pozostające w niedostatku.
2. Gmina tworzy listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z ust. 1, z uwzględnieniem liczby członków rodziny, w oparciu o posiadaną liczbę lokali socjalnych przeznaczonych do wynajęcia w danym roku.
3. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.
4. Wnioski, o których mowa w ust. 3, nie spełniające wymogów określonych w ust. 1 przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal socjalny, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.
5. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego podlegają weryfikacji w każdym roku, na podstawie złożonej przez wnioskodawcę ankiety weryfikacyjnej, na okoliczność spełnienia warunków określonych w ust. 1.
6. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem, stanowiącym integralną część uchwały na podstawie dołączonej dokumentacji oraz wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
7. Projekt listy sporządzony jest na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych. Projekt zawiera imiona i nazwiska osób z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego oraz liczbę uzyskanych punktów.
8. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy.
9. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania jej do publicznej wiadomości.
10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali socjalnych na dany rok i podaje ją do publicznej wiadomości na okres 30 dni.
11. Komisja Weryfikacyjna powołana Zarządzeniem Wójta Gminy dokonuje oceny prawidłowości naliczonych punktów oraz rozpatruje wniesione zastrzeżenia.

§ 8

1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury wnioskodawcy. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny po zakwalifikowaniu się na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego.
2. Realizacja listy określonej w § 7 ust. 10 polega na złożeniu wnioskodawcy do dwóch propozycji lokali socjalnych.
3. Nie przyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnej z dwóch propozycji lokali socjalnych lub rezygnacja z listy skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu i przekazaniem wniosku do archiwum.
4. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.
5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§ 9

1. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejne lata, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.
2. Przekroczenie dochodu określonego w § 3 pkt 5 uchwały nie więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.
3. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego nadal znajdują się w niedostatku, jednakże mieszkają w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku, mogą ubiegać się o wskazanie większego lokalu socjalnego zapewniającego normę socjalną. Wskazanie lokalu następuje pod warunkiem utrzymywania dotychczas zajmowanego mieszkania w stanie niepogorszonym oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal.

§ 10

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 3 lat, przedłużenie jej następuje według trybu określonego w § 9.

R o z d z i a ł 6

Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie przez przyszłego najemcę oraz lokale powstałe w drodze adaptacji

§ 11

1. Gmina przewiduje:
 - 1) lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę;
 - 2) powierzchnie i pomieszczenia usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy do adaptacji w celu utworzenia lokali mieszkalnych.
2. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które spełniają następujące warunki:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Czernica;
 - 2) osiągają dochody nie przewyższające wysokości określone w § 3 pkt 4, jednak nie niższe niż określone w § 7 ust. 1 pkt 3.
3. Wnioskodawca, który składa wniosek o wynajem lokalu do remontu lub wniosek o adaptację powierzchni niemieszkalnej przeznaczonej na lokal mieszkalny, zobowiązany jest wykazać fakt uzyskiwania dochodów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, poprzez złożenie stosownych dokumentów. Oświadczenie rodziny oraz innych osób o udzieleniu pomocy finansowej złożone w imieniu wnioskodawcy nie jest dokumentem potwierdzającym źródło uzyskiwanych dochodów.
4. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie przez najemcę rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.
5. Wnioski mieszkaniowe podlegają weryfikacji w każdym roku, na podstawie złożonej ankiety weryfikacyjnej, na okoliczność spełnienia warunków określonych w ust. 2.
6. Jeżeli w wyniku weryfikacji wniosku mieszkaniowego okaże się, że wnioskodawca osiąga dochód niższy niż określony w § 7 ust. 1 pkt 3, może on ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, wyrażając pisemną zgodę na przeniesienie wniosku, celem ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego, w przeciwnym wypadku wniosek przekazywany jest do archiwum.
7. Wnioski, o których mowa w ust. 3, nie spełniające wymogów określonych w ust. 2 przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu do remontu. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal do remontu, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.
8. Listę lokali przeznaczonych do remontu podaje się na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Czernica.
9. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe, wskazują pisemnie jeden z lokali umieszczonych w publikowanym wykazie, zgodnie z określonym w ust. 4 terminie.
10. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem, stanowiącym integralną część uchwały, na podstawie dołączonej dokumentacji i wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
11. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont zawiera imiona i nazwiska osób, liczbę uzyskanych punktów oraz adres lokalu. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez opublikowane w siedzibie Urzędu Gminy Czernica.
12. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.
13. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się listę osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu i podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni. Komisja Weryfikacyjna powołana Zarządzeniem Wójta dokonuje oceny prawidłowości naliczonych punktów oraz rozpatruje wniesione zastrzeżenia.

§ 12

1. Z osobą umieszczoną na liście zobowiązaną do przeprowadzenia remontu zawiera się umowę o remont i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.
2. W przypadkach przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych na adaptację lokalu mieszkalnego w budynkach, w których Gmina jest wyłącznym właścicielem, publikuje się na okres 14 dni w siedzibie Urzędu Gminy, wykaz określając: adres, metraż oraz szacunkową kwotę kosztów adaptacji. Kwalifikowanie osób ubiegających się o adaptację następuje w trybie określonym w tym rozdziale.
3. Zmiana inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub rezygnacji z adaptacji związanej ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych wymaga zgody właściciela.

Rozdział 7

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 13

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetarciem, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż 300% stawki bazowej, określonej przez Radę Gminy w uchwale.
3. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu.

Rozdział 8

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 14

Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, spełniającymi kryteria dochodowe, zameldowanymi i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat, w przypadku rezygnacji najemcy z prawa najmu do tego lokalu na rzecz zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa oraz innych osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu w zamian za możliwość zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z nowym najemcą do chwili śmierci. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby o których mowa posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 15

1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji gdy:
 - 1) zajmowany lokal mieszkalny bezpośrednio przylega w poziomie do powierzchni niemieszkalnej oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac, a nie można przeznaczyć tej powierzchni na samodzielny lokal mieszkalny;
 - 2) do zajmowanego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, niebędący samodzielnym lokalem mieszkalnym;
 - 3) osoby ubiegające się o przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę zajmowanego lokalu mieszkalnego spełniają wymagane kryterium dochodowe określone w § 11 ust. 2 pkt 2;
 - 4) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym występuje przegęszczenie określone w § 3 pkt 7.

Rozdział 9

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 16

1. Najemcy po uzyskaniu zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem. Zamiana następuje przez 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. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.
3. Zamiana może być dokonana między najemcami na dwa lokale w sytuacji kiedy najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania wyrażą chęć dokonania zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.
4. Najemcy składają pisemną propozycję (deklarację) zamiany, ważną przez rok od daty zarejestrowania w katalogu zamian.
5. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między najemcami następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1, 2 i 3 oraz jeżeli:
 - 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nieobjętą zamianą w lokalu niesamodzielnym;
 - 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
 - 3) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Czernica;

- 4) zamiana lokali mieszkalnych spowoduje znaczne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej jednego z najemców (warunki zdrowotne, przegęszczenie).

§ 17

1. Gmina może dokonać zamiany lokali w przypadku gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się (wózek inwalidzki), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających ze schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 14, poz. 92). Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.
2. W celu realizacji powyższej zamiany, najemca składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.
3. Dla celów porządkowych sporządza się roczne wykazy najemców, których lokale podlegają zamianie.
4. Gmina może na wniosek najemcy ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne względy zdrowotne, potwierdzone orzeczeniem lekarskim, dokonać zamiany lokalu na inny równorzędny położony w tym samym budynku, w którym zamieszkuje najemca lecz na niższej kondygnacji.
5. Zamiana może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy obciążony jest zaległościami. W takim przypadku wskazuje się najemcy, deklarującemu spłatę zadłużenia powstałego na koncie lokalu dłużnika ujętego w katalogu zamian. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o przejęciu długu określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu.

R o z d z i a ł 10

Wyrażenie zgody na udostępnianie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 18

1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub jego części przez najemcę, bądź oddanie przez niego lokalu z bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.
2. Zgodę na podnajem lokalu w całości lub części na wniosek najemcy Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
 - 1) podjęciem pracy poza miejscem zamieszkania;
 - 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
 - 3) leczenia.
3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz osoby, która znajduje się na liście oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminnego.
4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy, jeżeli:
 - 1) budynek w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
 - 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

R o z d z i a ł 11

Przepisy końcowe

§ 19

Traci moc uchwała nr XXV/167/2009 Rady Gminy Czernica z dnia 22 kwietnia 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

KAROL PIETRUCHA

określający kryteria wyboru osób którym przysługuje pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych gminy Czernica z zamiarem pobytu stałego	1) do 3 lat przed datą złożenia wniosku	0 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania.
	2) od 3-5 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt	
	3) od 5-7 lat przed datą złożenia wniosku	5 pkt	
	4) od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	10 pkt	
2. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m na osobą w miejscu zamieszkania	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe). Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	2) od 3,01 do 4 m ²	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ²	5 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ²	2 pkt	
3. Wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych nie spokrewnionych	1) jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.
	2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt	
4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym	3 pkt	Ad. 1 i 2 wymagane orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego miejsca zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności.
	2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	6 pkt	
5. Okres oczekiwania	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	Punktację nalicza się tylko w przypadku zachowania aktywności – odpowiedź na korespondencję, uaktualnianie danych poprzez złożenie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
	2) za każdy następny rok po pełnych 5 latach	2 pkt	
6. Stan rodzinny	1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci	2 pkt	Ad. 1 i 2 Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 16 a 25 rokiem życia.

	<p>uczących się – do 25 lat</p> <p>2) za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadku pobierania nauki do 25 lat</p> <p>3) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem</p> <p>4) małżeństwo wychowujące dzieci w wieku szkolnym zameldowane i zamieszkujące razem na warunkach przegęszczenia poniżej 5 m2</p>	<p>6 pkt</p> <p>2 pkt</p> <p>6 pkt</p>	<p>Ad. 3 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka – opłata za media) oraz orzeczenia rozwodu.</p> <p>Ad. 4 Wymagany akt zawarcia małżeństwa.</p>
7. Warunki mieszkaniowe	<p>1) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną</p> <p>2) wspólne użytkowanie lokalu z innym obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą</p>	<p>5 pkt</p> <p>3 pkt</p>	<p>Potwierdzenie zarządcy, właściciela o złym stanie technicznym – budynek przeznaczony do remontu kapitalnego lub śmierci technicznej, wilgoć, grzyb.</p> <p>Ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu – kuchni, przedpokoju itp.</p>
8. Bezdomność – w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	<p>Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku</p> <p>1) osoby samotne</p> <p>2) z dziećmi</p> <p>3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności</p>	<p>8 pkt</p> <p>15 pkt</p> <p>5 pkt</p>	<p>Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez administratora obiektu.</p> <p>Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez GOPS</p>
9. Bierność wnioskodawcy	<p>1) odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu dwóch różnych lokali</p> <p>2) brak aktualizacji wniosku poprzez niezłożeni ankiety weryfikacyjnej</p>	<p>- 10 pkt</p> <p>- 5 pkt</p>	
10. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	<p>1) zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 3 miesiące</p> <p>2) zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 6 miesięcy</p> <p>3) dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną</p> <p>4) samowolne zajęcie lokalu</p> <p>5) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku:</p> <p>- przed upływem 2 lat</p> <p>- w okresie 2 do 5 lat</p>	<p>- 5 pkt</p> <p>- 10 pkt</p> <p>- 10 pkt</p> <p>- 15 pkt</p> <p>- 15 pkt</p> <p>- 10 pkt</p>	<p>Ad. 1 i 2 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.</p> <p>Ad. 1, 2, 3 i 4 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, właściciela lokalu.</p> <p>Ad. 5 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony.</p>