

**UCHWAŁA RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW
NR XXVIII/234/09**

z dnia 26 lutego 2009 r.

**w sprawie ustalenia zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązów**

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) oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266) uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł I

Postanowienia ogólne

Uchwała określa:

1. Zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiązów;
2. Tryb składania i rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych;
3. Warunki zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
4. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy;
5. Zasady postępowania z osobami używającymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego;
6. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 1

Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest gmina Wiązów, w imieniu której występuje burmistrz Miasta i Gminy Wiązów lub podmiot przez niego upoważniony.

R o z d z i a ł II

Przedmiotowy zakres najmu

§ 2

1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wiązów:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale socjalne.

R o z d z i a ł III

**Zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Wiązów**

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 3

1. O wynajęcie lokalu z mieszkalnego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie Miasta i Gminy Wiązów.
 2. O wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.
 3. Złożyły wniosek o najem lokalu i znajdują się na wykazach osób do najmu lokali.
 4. Osiągają dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku nie większy niż:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- (Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego NK.II.0911-4/203/09 z dnia 31 marca 2009 r. stwierdzono nieważność § 3 ust. 2, ust. 3).

§ 4

Pierwszeństwo do najmu lokalu mieszkalnego posiadają osoby zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. gdy:

1. Powierzchnia mieszkalna (pokoje) nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zajmowania mieszkania. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej lokalu mieszkalnego nie uwzględnia się osób trzecich, które zamieszkują w lokalu bez zgody właściciela;
2. Zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź do rozbiórki;
3. Utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
4. Zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń mieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy;
5. Przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy Wiązów w zamian za lokal o mniejszym metrażu;
6. Zamieszkują wspólnie z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim bądź całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się lub osobą, dla której lekarz specjalista zalecił zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia;
7. Opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności oraz osiągają dochody na poziomie uprawniającym do ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego.

§ 5

W wyjątkowych przypadkach można udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy z innymi osobami niż określone w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 6

Osoba, która bez uzasadnionej przyczyny nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub dwukrotnie odmówiła jej podpisania, skreślona zostaje z listy osób oczekujących.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 7

1. Prawo do lokalu socjalnego posiadają osoby spełniające kryteria określone w rozdziale III § 3 ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały oraz osoby, którym prawo to przyznał sąd prawomocnym wyrokiem. (Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego NK.II.0911-4/203/09 z dnia 31 marca 2009 r. stwierdzono nieważność § 7 ust. 1 we fragmencie „2 i 3”).
2. Osiągają dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku nie większy niż:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8

Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego posiadają osoby spełniające kryteria określone w § 4 pkt 1, 2, 3, 6, 7 niniejszej uchwały.

§ 9

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na kolejny okres na wniosek najemcy.

§ 10

Osoba, która bez uzasadnionej przyczyny nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub dwukrotnie odmówiła jej podpisania, skreślona zostaje z listy osób oczekujących.

§ 11

Uprawnienia do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w pierwszej kolejności nie obejmują:

1. osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich trzech lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego;
2. osób, w stosunku do których sąd orzekł prawomocnym wyrokiem o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:
 - a) dewastacji lokalu;
 - b) nieopłacania czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkalnego;
 - c) znęcania się nad rodziną, nie przyznając im uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

R o z d z i a ł IV

Tryb składania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 12

Przed wydaniem decyzji Burmistrza, wnioski opiniuje powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów Społeczna Komisja Opiniodawcza ds. Rozdziału Mieszkań oceniając warunki materialne i mieszkaniowe wg zawartych w niniejszej uchwale kryteriów.

§ 13

1. Osoby ubiegające się o najem lokali dołączają do wniosku oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych co stanowi podstawę do uzyskania dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawców;
2. Jeżeli wniosek jest niekompletny wzywa się na piśmie wnioskodawcę o jego uzupełnienie w 14 dniowym terminie od daty złożenia wniosku;
3. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 2, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia;
4. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o najem lokali.

§ 14

1. Na podstawie zweryfikowanych wniosków sporządzane są projekty wykazu osób spełniających przesłanki do zawarcia umów najmu w pierwszej kolejności.
2. Projekty wykazu osób zweryfikowanych do zawarcia umów najmu w pierwszej kolejności podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Wiązów.
3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, Burmistrz rozpatruje wniesione w tym czasie zastrzeżenia i ustala ostateczną listę, odrębnie dla każdej z grup lokali, nie później niż do dnia 31 marca każdego roku, podając ją do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Wiązów.
4. Osoby ujęte na ostatecznym wykazie osób, z którymi umowy najmu winny być zawarte w pierwszej kolejności, otrzymują skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w miarę posiadanych lokali przez Urząd Miasta i Gminy Wiązów.

§ 15

Osoby ujęte na dotychczasowych wykazach oczekujących na najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, które nie znalazły się na ostatecznej liście, zachowują prawo do ubiegania się o te lokale w przypadku spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą.

§ 16

1. Umowy najmu na lokale z czynszem wolnym zawierane mogą być jedynie z osobą wyłonioną w drodze przetargu.
2. Przebieg na najem lokalu z czynszem wolnym ogłasza Burmistrz Miasta i Gminy Wiązów poprzez odpowiednie ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, na co najmniej 14 dni przed datą przetargu.
3. Cena wywoławcza stawki czynszu najmu nie może być niższa niż 150% stawki bazowej czynszu regulowanego.
4. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje w wyniku przetargu najwyższą stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej.
5. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów.

R o z d z i a ł V

Warunki zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 17

1. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych lokali mieszkalnych za zgodą właściciela lokalu.
2. Zamiana wymaga zawarcia nowych umów najmu na lokale będących w dyspozycji najemców.

§ 18

Przed zawarciem umowy najmu na lokale podlegające zamianie konieczne jest uzyskanie przez Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów opinii Społecznej Komisji Opiniodawczej ds. Rozdziału Mieszkań.

§ 19

O zamianę ubiegać się mogą:

1. Najemcy lokali, którym ze względów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, zamiana lokalu zlikwiduje bariery architektoniczne bądź ułatwi korzystanie z niego.
2. Najemcy, dla których zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb, a najemca wyraża zgodę na zamianę na inny lokal o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.
3. Najemcy, dla których zamiana jest korzystna z innych względów zaakceptowanych przez właściciela lokalu.

§ 20

W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest pisemna zgoda właściciela lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

§ 21

W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal własnościowy zawarcie umowy najmu może nastąpić po przeniesieniu aktem notarialnym prawa własności.

R o z d z i a ł VI

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy

§ 22

1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonanie, przez osoby fizyczne na koszt własny wnioskodawcy, adaptacji pomieszczeń usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Wiązów w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.
2. Adaptacja polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.
3. Obiekty i lokale przewidziane do robót budowlanych wymienionych w ust. 2 typuje właściciel budynków lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 23

1. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali właściciel lub podmiot przez niego upoważniony musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.
2. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny wnioskodawcy podawane będą do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu Miasta i Gminy Wiązów.
3. Zawarcie umowy o udostępnienie obiektu lub lokalu z przeznaczeniem do robót budowlanych (adaptacji) musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz w informacjach, o których mowa w ust. 2.
4. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie do zawarcia umów o udostępnienie obiektu lub lokalu dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Wiązów po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Opiniodawczej ds. Rozdziału Mieszkań.

§ 24

1. Na podstawie uzyskanego skierowania i projektów budowlanych osoba wymieniona w § 23 ust. 4 zawiera z właścicielem lub podmiotem przez niego upoważnionym umowę o udostępnienie obiektu lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację.
2. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu lub lokalu do adaptacji, wzajemne obowiązki inwestora i właściciela lub podmiotu przez niego upoważnionego oraz zasady rozliczenia kosztów poniesionych na adaptację.
3. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze lokalu inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu lub lokalu, otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

R o z d z i a ł VII

Zasady postępowania z osobami używającymi lokale komunalne bez tytułu prawnego

§ 25

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnyymi, wstępnyymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy stale zamieszkiwali w lokalu z najemcą, a pozostali w tym lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
 - c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpi przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

R o z d z i a ł VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 26

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Wiązów, w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.
4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty eksploatacyjne wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.
5. Umowy najmu lokalu, o których mowa w ust. 1, zawiera się na czas nieoznaczony.
6. Pierwsza podwyżka czynszu za wyjątkiem opłat eksploatacyjnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy od daty nawiązania umowy najmu.

R o z d z i a ł IX

Postanowienia końcowe

§ 27

Traci moc uchwała nr XXX/296/2005 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 1 września 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wiązów i uchwała nr XXXII/317/2005 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX/296/2005 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 1 września 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wiązów.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

§ 29

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
EWA SCHÜTTERLY