

**Uchwała Nr XXXVIII/342/09
Rady Miejskiej w Głubczycach**

z dnia 26 listopada 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 7 ust. 2 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

3. Osoba niebędąca członkiem wspólnoty samorządowej może uzyskać prawo najmu lokalu jedynie w drodze zamiany.

4. Osoba lub małżonkowie ubiegający się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

5. Ilekroć 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) **gminie bez bliższego określenia** – należy przez to rozumieć Gminę Głubczyce;

4) **członkach wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Głubczyce z zamiarem stałego pobytu. Osoby te muszą okazać się dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy, w tym zameldowaniem na pobyt stały lub pobyt czasowy, posiadaniem stałego źródła dochodu na terenie Gminy;

5) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;

6) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Głubczyce;

7) **miesięcznym dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

8) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

9) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

10) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

11) **komisja** – właściwa komisja Rady Miejskiej sprawująca kontrolę nad sprawami związanymi z mieszkaniowym zasobem Gminy;

12) **lista** – należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

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

1. Na czas nieoznaczony, dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 125% w gospodarstwie jednoosobowym, z zastrzeżeniem pkt 3 – 4.

2. Socjalnego, dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu), dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Dla osób spokrewnionych albo spowinowaconych ubiegających się o nabycie tytułu prawnego do lokalu, w którym pozostały po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, ze wszystkich źródeł, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zatwierdzony odrębną uchwałą.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się:

1. Zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 5,5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim,

1) W przypadku lokali, w których nie ma wydzielonej kuchni lub aneksu kuchennego, powierzchnię pokoi pomniejsza się o 4,00 m².

2) Do obliczenia zaludnienia nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody wynajmującego.

3) Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełnić jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie (lokal o nadmiernym zaludnieniu). Do obliczania zaludnienia w tych lokalach, bierze się pod uwagę osoby zameldowane tam na pobyt stały oraz osoby objęte wnioskiem.

2. Zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4

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

§ 5.1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożą wniosek, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków określonych w § 2 ust. 1, spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy ustalonych w § 4;
 - 2) po okresie trwania umowy najmu lokalu socjalnego, dochody gospodarstwa domowego najemcy ulegną zwiększeniu jak w ust. 1 (lokal socjalny usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej);
 - 3) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości podmiot opiekuńczo - wychowawczy oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 36 miesięcy od dnia uzyskania pełnoletniości. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnie obowiązujących;
 - 4) występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.
2. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową przed wydaniem skierowania na najem lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego ustalonego w § 2 ust. 1.
3. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania na najem lokalu. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie, skierowanie traci ważność. W przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia proponowanego lokalu następuje skreślenie z listy.
4. Uzależnia się zawarcie umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu - z wyłączeniem umowy najmu lokali socjalnych, zamiennych oraz umowy zawieranej w wyniku zamiany lokalu, gdy najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
- 1) Ustala się dla osób z listy na najem lokali na czas nieoznaczony kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczoną według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem pkt 2,
 2. Ustala się dla osób w pozostałych przypadkach kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 1-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczoną według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, jeżeli nie może udokumentować poprzedniej wpłaty kaucji.
 3. Na wniosek najemcy Burmistrz może wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji wymienionej w pkt 1 lub w pkt 2 na raty.
 5. Umowa najmu lokalu może być zawarta w pierwszej kolejności z osobą wymienioną w § 5 ust. 1, która zobowiąże się na podstawie odrębnych umów do wykonania remontu lokalu lub adaptacji lokalu, o której mowa w rozdziale 10, we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6.1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługuje osobom, które:

- 1) złożą wniosek, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków określonych w § 2 ust. 2, spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy ustalonych w § 4,
 - b) podczas trwania umowy najmu dochody gospodarstwa domowego najemcy ulegną zmniejszeniu do wysokości podanej w § 2 ust. 2, a dotychczas zajmowany lokal na czas nieoznaczony usytuowany jest w budynku socjalnym,
 - c) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości podmiot opiekuńczo - wychowawczy oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 36 miesięcy od dnia uzyskania pełnoletniości. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnie obowiązujących,
 - d) występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami,
 - e) są osobami bezdomnymi;
 - 2) nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1, objęte ostateczną listą mieszkaniową przed wydaniem skierowania na najem lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego ustalonego w § 2 ust. 2.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania na najem lokalu. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie, skierowanie traci ważność. W przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia proponowanego lokalu następuje skreślenie z listy, z wyjątkiem osób wymienionych w ust. 1 pkt 2, którym wskazuje się tylko jeden raz lokal do zasiedlenia i następuje skreślenie z listy.
4. Na lokale socjalne przeznaczają się wolne lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych na budynki socjalne wskazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.
5. Po uzyskaniu akceptacji komisji może zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego w budynku nieujętych na ten cel w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem (do czasu wska-

zania lokalu w budynku socjalnym) tylko w przypadku konieczności wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem do lokalu socjalnego.

6. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony tj. na okres do 36 miesięcy.

7. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres do 36 miesięcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w § 2 ust. 2 uchwały oraz nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Zasada ta nie dotyczy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na które umowa najmu lokalu socjalnego zawarta została przed dniem wejścia w życie uchwały.

9. Najemcom lokali, o których mowa w ust. 8, ubiegającym się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego przedkłada się propozycję wynajęcia innego lokalu socjalnego w ramach zamiany lokali, o której mowa w rozdziale 5 uchwały. Nie przyjęcie dwóch propozycji najmu innego lokalu socjalnego stanowi podstawę wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7.1. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

2. Zgoda na dokonanie wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami udzielana jest pod warunkiem uzyskania zgody dysponentów tych lokali, ich najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich, zameldowanych na pobyt stały w tych lokalach.

3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal własnościowy lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności na najemcę.

4. Warunkiem dokonania wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych w stosunku do zamienianych lokali.

5. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania będzie przypadać mniej niż 5,5 m² powierzchni pokoi.

6. Zamianie pomiędzy najemcami nie podlegają lokale socjalne.

7. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 8.1. Burmistrz może złożyć najemcy propozycje zamiany lokalu. Propozycje te mogą dotyczyć:

1) najemcy posiadającemu zaległości w opłatach za używanie lokalu, które stanowią podstawę do wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu - przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 1 uchwały;

2) najemcy lokalu podlegającego sprzedaży, który nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu;

3) najemcy lokalu socjalnego położonego w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na które wygasa umowa najmu, a ubiegającemu się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, przedkłada się propozycję wynajęcia innego lokalu socjalnego;

4) najemcy, który przekaże lokal dotychczas zajmowany do dyspozycji Gminy w zamian za lokal przeznaczony do remontu na jego koszt. Zawarcie umowy poprzedza się sprawdzeniem wielkości dochodów, które nie mogą być niższe niż w § 2 ust. 1 uchwały.

2. Z przyczyn społecznie uzasadnionych na wniosek najemcy może nastąpić zamiana lokalu pomiędzy Gminą a tym najemcą.

3. Warunkiem zamiany jest spłata zadłużenia. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może odstąpić od tej zasady pod warunkiem, że najemca podpisze i będzie realizował porozumienie na spłatę zaległości.

Rozdział 6

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 9.1. Pomieszczenia tymczasowe, w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. K.p.c., są wynajmowane na okres do 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego przez okres co najmniej 36 miesięcy nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad regulaminu porządku domowego dopuszcza się możliwość zawarcia

z nim umowy najmu innego lokalu mieszkalnego pod warunkiem spełnienia zasad określonych w § 2 ust. 2 uchwały.

Rozdział 7

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 10. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych z osobami uprawnionymi w przypadkach:

1. klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
2. rozbiórki lub remontu budynku wynikającego z decyzji organu nadzoru budowlanego;
3. realizacji inwestycji celu publicznego;
4. zmiany funkcji lokalu lub budynku.

§ 11.1. Zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

2. Osobą uprawnioną jest dotychczasowy najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Głubczyce wymieniony w przypadkach § 10 lub inna osoba w przypadku § 10 ust. 1 i ust. 2.

3. Prawo do zamieszkiwania w lokalu zamiennym przysługuje osobie uprawnionej oraz członkom gospodarstwa domowego.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 2, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§ 12.1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1, następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 8

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 13.1. Burmistrz w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem przez najemcę całego lokalu lub jego części, bądź na oddanie przez niego lokalu lub jego części w bezpłatne używanie osobom spokrewnionym na łączny okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

2. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

3. Podnajem dotyczy lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Rozdział 9

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

§ 14.1. Osoby ubiegające się wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o jego wynajęcie oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych uchwałą, niezbędnych do zawarcia z nimi przez Gminę umowy najmu lokalu.

Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, do wniosku dołączają oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych oraz pozyskanie przez Gminę dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia wyznaczając dodatkowy 7 dniowy termin.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia chyba, że wnioskodawca powiadomi Burmistrza o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym jednak niż 14 dni od daty doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 3.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy wnioskodawca wykazuje we wspólnym gospodarstwie domowym osoby posiadające uprawnienia do zamieszkiwania w innym lokalu, dokonywana jest ocena warunków mieszkaniowych w obu tych lokalach.

6. Warunki mieszkaniowe stanowiące podstawę złożenia wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz przeprowadzonej przez Komisję wizji lokalowej. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji bądź stwierdzenie podczas wizji lokalowej, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jest podstawą do odrzucenia wniosku.

7. Wniosek osoby pozbawionej wolności rozpatrywany jest po zakończeniu okresu odosobnienia.

8. Wniosek nie jest rozpatrywany, jeżeli wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego pozbył się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu w okresie 60 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 15.1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych najpóźniej do 31 stycznia danego roku kalendarzowego, sporządzone są projekty list osób spełniających przesłanki uprawniające do zawarcia z nimi umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządzane są do dnia 31 marca następnego roku, odrębnie dla każdej grupy lokali.

3. Listy uzupełnia się na bieżąco w przypadku orzeczenia sądu oraz w przypadku ich realizacji co najmniej w 75%.

4. Projekty list osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego.

5. Projekty list sporządzane są na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków. Projekty zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

6. W terminie 14 dni od daty podania projektu list do publicznej wiadomości osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia i uwagi do ogłoszonego projektu list.

7. Zastrzeżenia i uwagi do ogłoszonego projektu list rozpatruje Komisja.

8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i uwag do projektu list, tworzy się projekty list osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust. 1, na dany rok, które obowiązują po zatwierdzeniu przez Burmistrza.

9. Listy obowiązują do czasu wejścia w życie kolejnej, zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokali.

10. Wnioskodawcy są powiadamiani, iż zostali umieszczeni na listach w terminie 30 dni od daty ich zatwierdzenia.

§ 16.1. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeb rodziny wnioskodawcy.

2. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą poprzez weryfikację danych zawartych we wniosku. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych, zawartych w przedstawionej deklaracji, Burmistrz może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz członków gospodarstwa domowego.

3. Komisja skreśla z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki do udzielenia im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

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. W przypadku umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie, tj. gdy na 1 osobę przypadać będzie ponad 5,5 m² pow. pokoi.

Rozdział 10

Lokale powstałe w drodze adaptacji

§ 17. Mieszkaniowy zasób Gminy można powiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy.

§ 18. Adaptacja, o której mowa w § 17, polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

§ 19.1. Pierwszeństwo adaptowania lokali, o których mowa w § 17, posiadają osoby umieszczone na listach osób uprawnionych do najmu lokali na czas nieoznaczony.

2. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia do adaptacji, dokonuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Komisji.

3. Zmiana inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub rezygnacja z adaptacji związana ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych, wymaga uprzedniej zgody Burmistrza.

§ 20.1. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych zawierana jest z zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy umowa o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.

2. W umowie, o której mowa w ust. 1, powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji, sposób rozliczenia kosztów jego utrzymania a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

3. Wykonanie prac adaptacyjnych odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób z którymi zawarto umowę o udostępnienie pomieszczenia do adaptacji.

§ 21. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Burmistrz wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z inwestorem.

Rozdział 11

Zasady postępowania z osobami używającymi lokale bez tytułu prawnego

§ 22.1. Z osobami spokrewnionymi albo spowinowaconymi, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) osoby te były zameldowane oraz zamieszkiwały z najemcą lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 36 miesięcy;

2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Dotyczy to również pozostałych członków gospodarstwa domowego;

4) posiadają dochód określony w § 2 ust. 4 uchwały.

2. Z osobami ubiegającymi się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu, do którego utraciły tytuł prawny z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu), a które nadal zajmują przedmiotowy lokal może zostać zawarta ponownie umowa, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, mają uregulowane zadłużenia czynszowe i koszty sądowe, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Dotyczy to również pozostałych członków gospodarstwa domowego;

4) posiadają dochód określony w § 2 ust. 3 uchwały.

3. W przypadku lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, posiadającego zbyt dużą powierzchnię pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może proponować jego zamianę i zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi.

4. W przypadkach określonych w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się odmowę przyznania tytułu prawnego do lokalu, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

5. Umowy z osobami o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1 zawierane są tylko raz.

Rozdział 12

Zasady najmu szczególnego

§ 23.1. Burmistrz może za zgodą Rady Miejskiej, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej uprawnienia na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy społecznej lub innej podobnej placówki oddać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

1) Najemca lokalu, któremu przydzielony został lokal na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłaty niezależne.

2. Burmistrz może za zgodą Rady Miejskiej w wyjątkowych przypadkach oddać w najem lokal innym osobom niż określone w § 5 ust. 1, o ile jest to niezbędne z uwagi na potrzeby kadrowe Gminy Głubczyce – bez względu na wysokość uzyskiwanych przez nie dochodów,

1) umowa najmu określona w ust. 2 zawierana będzie na czas pełnionej funkcji lub na okres zawartej umowy o pracę, bez prawa podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie;

2) umowa zawarta z osobą określoną w ust. 2, może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Po uzyskaniu akceptacji Komisji, w celu likwidacji lokali niesamodzielnych, podzielonych odrębnymi tytułami prawnymi, dopuszcza się możliwość scalenia lokali na wniosek pozostającego najemcy i zawarcia umowy najmu połączonych lokali, celem poprawy warunków mieszkaniowych.

4. Po uzyskaniu akceptacji Komisji, na wniosek najemcy oraz osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu, dopuszcza się możliwość podziału zajmowanego lokalu na dwa samodzielne i zawarcie z nimi umów najmu. Koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemców powstałych lokali w wyniku podziału bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów.

Rozdział 13

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24.1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony w drodze publicznego przetargu ustnego, o ile nie ma osób uprawnionych, umieszczonych na liście mieszkaniowej, z gospodarstw domowych powyżej 8 osób.

2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

4. Pierwsza podwyżka czynszu (związana jest z podwyższeniem wartości odtworzeniowej lokalu), z wyjątkiem opłat niezależnych, może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

5. W przypadku braku osób uprawnionych do najmu bądź w przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu na najem lokalu, o którym mowa w ust. 1, z powodu braku oferentów, Burmistrz może wykazać go do sprzedaży w drodze publicznego przetargu ustnego, przy uwzględnieniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 25. Traci moc uchwała Nr XIV/119/07 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głubczyce.

§ 26. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głubczyc.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Kazimierz Naumczyk

*/ Uchwała została zaskarżona przez Wojewodę Opolskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu – skarga Nr NK.III-AP-0914-1/2010 z dnia 21 stycznia 2010 r.

WNIOSEK
o przydział lokalu mieszkalnego

Wnioskodawca----- rok ur. -----
Adres zamieszkania -----
Adres dla korespondencji -----

Proszę o przydzielenie lokalu mieszkalnego dla mnie i dla niżej wymienionych osób:

I.p.	Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stosunek do wnioskodawcy	Uwagi
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

Świadomy o odpowiedzialności karnej z art. 233 Kodeksu karnego za składanie nieprawdziwych zeznań oświadczam, że żaden z członków ww. gospodarstwa domowego*:

1. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
2. Posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
3. Nie pozbył się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu w okresie 60 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Pozbył się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu w okresie 60 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

.....
/prawdziwość danych potwierdzam
własnoręcznym podpisem/

1. Zamieszkuję w lokalu adres -----

- a) posiadając tytuł prawny do tego lokalu
b) na prawach sublokatora
c) w charakterze członka rodziny najemcy, właściciela lokalu domku jednorodzinnego w którym:
- Najemcą - właścicielem jest -----

- stopień pokrewieństwa-----

2. Wspólnie z najemcą – właścicielem zamieszkuje stale w lokalu łącznie -----
-osób

L.p.	Nazwisko i imię	Stopień pokrewieństwa	Uwagi
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

/potwierdza ewidencja ludności/

3. Zajmowane obecnie mieszkanie jest w dyspozycji (w zarządzie) -----

4. Opis mieszkania (wypełnia właściciel lub zarządca lokalu):

a) liczba pokoi ----- w tym: o powierzchni: I ----- m², II ----- m², III ----- m²,
IV ----- m², V ----- m²

b) kuchnia o powierzchni -----m² oraz łazienka, ubikacja, przedpokój,

c) łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ----- m²; w tym pokoi -----m²

d/ powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w lokalu wynosi:m²

e) lokal wyposażony jest w następujące instalacje i urządzenia techniczne:*

- wodno - kanalizacyjna,
- elektryczna,
- co/piece
- gazowa,
- łazienka,
- w/c w lokalu, poza lokalem,

Data - -----

/podpis i pieczęć zarządcy lub właściciela/

5. Lokal, w którym zamieszkuje nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych

na stały pobyt ludzi a mianowicie:-----

co potwierdzam załączonym zaświadczeniem zarządcy (dysponenta lokalu).

6. Informuję, że w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i wymienionych niżej członków rodziny wynoszą (dotyczy osób ubiegających się o przydział), co potwierdzam załączonym zaświadczeniem:

Uwaga:

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń

pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Obowiązuje dochód za okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

L.p.	Nazwisko i imię wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego	Miejsce pracy, nauki	Łączny dochód za okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

7. Średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego wynosi:

8. Zamieszkuję stale w Gminie Głubczyce od roku-----

9. Uzasadnienie wniosku:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

10. Oświadczam i przyjmuję do wiadomości że w przypadku zakwalifikowania mojego wniosku do pozytywnego załatwienia będę zobowiązany/a do przedłożenia w tut. Urzędzie aktualnego zaświadczenia o dochodach moich i pozostałych członków mojej rodziny za okres 6 miesięcy poprzedzających datę weryfikacji wniosku.

11. Pouczony o odpowiedzialności karnej z art.233 Kodeksu karnego za składanie nieprawdziwych zeznań oświadczam, że powyższe dane są prawdziwe.

Wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) w celu realizacji wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

.....
(data)

.....
/prawdziwość danych potwierdzam
własnoręcznym podpisem/

Informacja Ośrodka Pomocy Społecznej dot. warunków zamieszkiwania, sytuacji rodzinnej, bytowo - materialnej – potwierdzona wywiadem środowiskowym:

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

.....
data i podpis Kierownika Ośrodka
Pomocy Społecznej

* właściwe dane należy podkreślić