

**UCHWAŁA NR XXIII/151/08
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI
z dnia 29 października 2008 roku**

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o
ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu
Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmian.) oraz art.40 ust. 1 ust. 1 oraz art. 18
ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z
2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmian.)

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski
uchwala, co następuje:

§ 1

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy i Miasta Gryfów Śląski

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym
zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmian.)
zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

§ 3

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski wchodzi następujące rodzaje lokali:

1. mieszkalne,
2. zamienne,
3. socjalne,
4. lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub w wyniku adaptacji.
5. lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 4

Wykonywanie czynności w zakresie wynajmowania lokali – za wyjątkiem czynności które niniejsza uchwała powierza innym podmiotom - i podpisywanie umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Gryfów Śląski, należy do Dyrektora Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim, zwanego dalej „Wynajmującym”.

§ 5

Za dochód przyjęty do celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Gryfów Śląski spełnia kryterium umieszczenia jej w rocznym wykazie, uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i obliczonych wg. przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6

Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać osoby pełnoletnie, będące stałymi mieszkańcami Gminy Gryfów Śląski, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. Przy umowie najmu na czas nieokreślony

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 6m² powierzchni mieszkalnej i swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa lokatora bądź właściciela,
- 2) wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:
 - a) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 120% najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych, i nie jest mniejsza od wartości dochodu uprawniającego do przydziału lokalu socjalnego.

2. Przy umowie najmu lokalu socjalnego

- 1) spełniają warunki określone w ust.1 pkt. 1 niniejszego paragrafu
- 3) wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:
 - a) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 60% najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

3. Od zasady określonej w ust. 1 pkt. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi wówczas powierzchnia mieszkalna łączna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 7m²,
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub osobą, dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia, wówczas w powierzchni mieszkalnej łącznej nie uwzględnia się 10m², oraz osoby niepełnosprawnej.
- 3) zamieszkiwania w budynkach co do których została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę, lub zamieszkiwania w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania na pobyt stały.

§ 7

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach

jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 8

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80m², poprzedzone jest nieograniczonym przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Zasady i regulamin przeprowadzania nieograniczonego przetargu określa Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Rozdział III

Pierwszeństwo zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych

§ 9

1. Ustala się następujące kryteria osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - 1) umieszczenie na wykazach przydziału mieszkań w latach poprzednich,
 - 2) osobom, które opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a do którego trafiły z terenu gminy Gryfów Śląski,
 - 3) pozbawienie lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) uzyskanie w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń mieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - 5) niepełnosprawność ruchowa,
 - 6) bezdomność,
 - 7) opuszczenie zakładu karnego lub innej tego typu placówki, bez możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 8) zamieszkują z osobą, która znęca się nad rodziną, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem,
 - 9) wystąpienie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.
2. Zawarcie umowy z osobami spełniającymi warunek określony w ust. 1 pkt. 4 następuje po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania lokalu.
3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5, przysługuje pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy w zamian za

lokal lepiej dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ze względu na jego położenie (w budynku, w terenie) lub wyposażenie.

§ 10

Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

1. posiadanie uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie odrębnych przepisów,
2. do lokali socjalnych stosuje się odpowiednio § 9 ust. 1.

§ 11

Uprawnienia, o których mowa w § 6, do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony oraz najmu lokalu socjalnego 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 mieszkaniowego,
2. osób, w stosunku do których sąd orzekł prawomocnym wyrokiem o obowiązku opróżnienia lokalu z powodu:
 - 1) dewastacji lokalu,
 - 2) nieopłacania czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkaniowego,
 - 3) znęcania się nad rodziną, nie przyznając im uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 12

Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego uprawnionego organu ustali, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w złożonym wniosku, o którym mowa w § 5, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

Rozdział IV **Lokale zamienne**

§ 13

Gmina Gryfów Śląski zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
- 2) rozbiórki budynku;
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;

- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 5) innych niż wymienione w punktach 1-4, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego;
- 6) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru itp.

§ 14

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.

§ 15

W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego może nastąpić poza kolejnością.

Rozdział V Zamiany mieszkań

§ 16

Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowych zasobów gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowych zasobów gminy oraz z najemcami innych lokali nie wchodzących w skład tego zasobu.

§ 17

Zamiana taka wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i akceptacji Dyrektora Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zgoda na zamianę lokalu jest wydawana, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

§ 18

Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w sytuacji, gdy:

- 1) osoba, z którą następuje zamiana, nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- 2) dewastuje lokal,

- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 6 m².

§ 19

Warunek określony w §18 pkt. 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne należne opłaty zostanie przez najemcę uregulowana.

§ 20

Wynajmujący może zaproponować najemcy lokal w związku z zamianą zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny znajdujący się w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub uzasadnione jest to potrzebą uzyskania wolnych lokali mieszkalnych w celu wynajęcia ich jako lokali socjalnych.

Rozdział VI

Zasady najmu lokali socjalnych

§ 21

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata.

§ 22

Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na wniosek najemcy złożony przed upływem czasu, na jaki została zawarta umowa i po wydaniu pozytywnej opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 23

Wynajmujący co najmniej na 4 miesiące przed upływem czasu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, powiadamia w formie pisemnej najemcę o możliwości złożenia wniosku o przedłużenie umowy, chyba że wcześniej najemca złożył taki wniosek.

§ 24

Komisja raz na kwartał rozpatruje wnioski i wydaje opinie, w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące, o możliwości przedłużenia umowy najmu.

§ 25

W celu wydania opinii Komisja może żądać od wnioskodawcy, aby w wyznaczonym terminie złożył wskazane przez Komisję dokumenty lub okazał pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu Komisja może wydać opinię negatywną bez dalszego badania sprawy.

§ 26

Przedłużenie umowy najmu dokonuje wynajmujący na czas nie dłuższy niż 1 rok.

Rozdział VII

Zasady powoływania i organizacji pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 27

W celu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy i opiniodawczy.

§ 28

Członków Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Gminy i Miasta.

§ 29

W przypadku rezygnacji członka Komisji z dalszego udziału w jej pracach Burmistrz Gminy i Miasta przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma Burmistrzowi Gminy i Miasta. W przypadku braku decyzji Burmistrza członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

§ 30

Do ważności uchwał Komisji konieczna jest obecność 3/5 jej członków.

§ 31

1. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Gryfów Śl., dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl., przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Gryfowie Śląskim, przedstawiciel Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby pełniące funkcje kierownicze w organach gminy i w administracji samorządowej.

§ 32

Komisja uchwała regulamin pracy, który następnie zatwierdza Burmistrz Gminy i Miasta.

§ 33

Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej za udział w posiedzeniu komisji otrzymują dietę w wysokości 10% wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie art. 77⁴ Kodeksu pracy w zaokrągleniu do pełnych złotych.

§ 34

Diety wypłaca Urząd Miasta i Gminy na wniosek przewodniczącego komisji.

§ 35

Obsługę administracyjną komisji i jej posiedzeń zapewnia pracownik wyznaczony przez Dyrektora Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

§ 36

Wnioski o zawarcie umowy najmu oraz wnioski o zamianę lokalu składa się w sekretariacie Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

§ 37

Wzór wniosku o najem lokalu stanowi załącznik nr 1, zaś wniosku o zamianę lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 38

Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową która:

1. sprawdza w okresie 2 miesięcy, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Komisja sprawdza wnioski nowe oraz weryfikuje wnioski, które wcześniej były pozytywnie zakwalifikowane, w przypadku do których nie doszło do zawarcia umowy najmu z powodu braku wolnych lokali,

2. ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego,
3. ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności, oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności,
4. wywiesza projekty list, o których mowa w pkt. 3 na okres 30 dni w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy,
5. po upływie tego okresu na najbliższym posiedzeniu rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia,
6. przekazuje projekty list dyrektorowi Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej do zatwierdzenia.

§ 39

W celu wykonania zadania określonego w §38 pkt. 1,2,3,5 Komisja może żądać od wnioskodawców, by w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wnioski pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 40

Dyrektor Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Społeczną Komisją Mieszkaniową. Dyrektor Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim nie może przekazać sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, może jednak dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

§ 41

Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, o których mowa w § 40, Dyrektor Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim zatwierdza projekty list.

§ 42

Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, Dyrektor Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

§ 43

Przydzielając lokale, wynajmujący proponuje lokal położony w miejscowości, w której dotychczas zamieszkuje wnioskodawca lub, w przypadku braku wolnych lokali miejscowości w miejscowości pobliskiej.

§ 44

Wskazanie lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej.

§ 45

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego spełniającego kryteria określone w § 6 uchwały, umieszczona na zatwierdzonej liście zostaje skreślona z wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 46

O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 47

Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, włącznie z wypowiedzeniem umowy najmu.

Rozdział VIII

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

§ 48

Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może wynająć tym osobom, ten lub inny lokal mieszkalny, pod warunkiem, że posiadają stałe zameldowanie w tym lokalu i faktycznie zamieszkiwały wspólnie z najemcą

przez okres dłuższy niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (nieruchomości mieszkalnej).

§ 49

Lokale mieszkalne opuszczone przez najemcę mogą być oddane w najem osobom pozostającym w lokalu jeżeli tymi osobami są dziećmi najemcy i jego współmałżonek lub rodzice najemcy, w przypadku gdy uzyska on tytuł prawny do innego lokalu (nieruchomości) poza terenem gminy Gryfów Śląski.

Rozdział IX Postanowienia końcowe

§ 50

1. Osoby objęte rocznymi wykazami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządzonymi według dotychczasowych przepisów zachowują prawo do zawarcia umowy.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest spełnienie kryterium przydziału lokalu określonego niniejszą uchwałą, które musi zostać udokumentowane przed zawarciem umowy najmu.

§ 51

Załącznik nr 1 i 2 uchwały stanowi jej integralną część.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski

§ 3

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

§ 4

Z tym dniem tracą moc następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr XXXII/225/2002 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 21 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.
- 2) Uchwała Nr X/46/2003 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 roku w sprawie zmiany do uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 21 marca 2002 roku Nr XXXII/225/2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

Uchwała została podjęta stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Przepis ten nakłada na radę gminy obowiązek określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała pozwoli na prawidłowe gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy.