

**UCHWAŁA NR XLVII/352/2013
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE**

z dnia 29 listopada 2013 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa**

Na podstawie art.16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2011 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tj. Dz. U. Z 2011 r. Nr 197, poz.1172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXIX/270/08 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 października 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa.

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w § 1, nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miejskiej w Szprotawie stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szprotawie


Andrzej Skawiński

Załącznik do Uchwały Nr XLVII/352/2013
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 29 listopada 2013 r.

OBWIESZCZENIE
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 29 listopada 2013 roku

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa.**

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2011 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.) ogłasza się w załączeniu do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr XXIX/270/08 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Szprotawa z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej uchwałą nr XXXIII/242/2012 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 listopada 2012 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Szprotawa.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Skawinski

**Uchwała Nr XXIX/270/08
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 29 października 2008 roku**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa

Na podstawie art. 6 ust. 1, 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. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) uchwała się:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale niniejszej jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 2) gminie - rozumie się przez to Gminę Szprotawa,
- 3) wynajmującym - rozumie się przez to gminę reprezentowaną przez podmiot pełniący funkcję zarządcy, albo osobę fizyczną lub prawną wybraną przez wspólnotę mieszkaniową danego budynku,
- 4) 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,
- 5) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.),
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- 7) najniższej rencie socjalnej - należy przez to rozumieć najniższą kwotę renty socjalnej, ogłoszonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- 8) liście - należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Szprotawa,
- 9) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy rozumieć przez to komisję powołaną do opiniowania, opracowywania projektów list mieszkaniowych, rozpatrywania wniosków, zarzutów i odwołań.

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali stanowiących własność Gminy Szprotawa.

2. Całością mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Szprotawy.

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na wynajem:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony w przypadku lokali socjalnych, nie dłuższy niż dwa lata.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu

§ 4. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, nie może być wyższy, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego od 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka rodziny ubiegającej się o mieszkanie i od 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 5. Średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, od 100% obowiązującej renty socjalnej w przeliczeniu na członka rodziny ubiegającej się o lokal socjalny i od 150% obowiązującej renty socjalnej - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 6. Do obliczania średniego dochodu miesięcznego, na jednego członka rodziny ubiegającej się o najem mieszkania na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego, przyjmuje się wszystkie uzyskane dochody brutto za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawców do ich poprawy

§ 7. 1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego i zamieszkują w charakterze uprawnionych członków rodziny, w lokalach nadmiernie zagęszczonych, poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę,
 - 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających, zgodnie z prawem budowlanym, wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
 - 3) powierzchnię mieszkalną powiększa się o 15m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.
- 2.¹⁾ (uchylony).

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz umowy najmu na lokal komunalny na czas nieoznaczony.

§ 8. 1. W pierwszej kolejności umowy na czas nieoznaczony należy zawierać z osobami, które:

- 1) zamieszkują w lokalach lub budynkach Gminy, co do których nadzór budowlany wydał decyzję stwierdzającą stan zagrożenia dla życia i mienia,
- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej np. pożar, powódź itd.
- 3) uzyskały uprawnienia do otrzymania mieszkania zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w § 7 oraz spełniają wymogi dochodowe określone w § 4 uchwały,
- 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Na listę przydziału mieszkań mogą być zakwalifikowane osoby nie spełniające warunków o których mowa w § 7 i § 4 jeżeli:

- 1) są specjalistami w zawodach niezbędnych do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty gminy lub przesiedlającymi się na stałe do gminy Szprotawa, w związku z wykonywaniem takiego zawodu.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu w budynkach nowo oddanych do zasiedlenia, z wyłączeniem lokali socjalnych, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6 – krotnej płatności miesięcznego czynszu za dany lokal według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 9. W pierwszej kolejności umowy o najem lokalu socjalnego należy zawierać z osobami, które:

- 1) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych,

¹⁾ Uchylony uchwałą nr XXXIII/242/2012 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 listopada 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa

- 3) opuścili Dom Dziecka po osiągnięciu pełnoletniości i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego,
- 4) spełniają warunki określone w § 5 oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy zgodnie z § 7 uchwały,
- 5) opuścili dobrowolnie lokal o wyższym standardzie i większym metrażu, w zamian za umorzenie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 10. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę mieszkań, polegającą na wskazaniu wolnego lokalu za dotychczas zajmowany przez najemcę, w przypadkach:

- 1) gdy za zamianą przemawiają względy zdrowotne, wymagające dostosowania lokalu dla osób niepełnosprawnych stopniu znacznym lub z I grupą inwalidzką orzeczonych przez odpowiednie organy (poruszające się na wózku, przy pomocy kul itp.),
- 2) jeśli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowi co najmniej jeden pokój.

§ 11. Burmistrz może zezwolić na zamianę obopólną mieszkań pomiędzy osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego mieszkania na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że:

- 1) osoba zabiegająca o zamianę na większy lokal, nie zalega z opłatami czynszu,
- 2) zamiana nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej na uprawnionego członka rodziny,
- 3) zamiana nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych co jest tożsame z tym iż osoba, która posiada uprawnienia do dodatku mieszkaniowego, nie może dokonać zamiany zajmowanego mieszkania na większe lub o wyższym standardzie.

§ 12. Burmistrz może wyrazić również zgodę na zamianę mieszkań, gdy jeden z najemców- właścicieli jest w posiadaniu lokalu nie stanowiącego mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli posiada zgodę na taką zamianę, a ponadto osoby spełniają wymogi określone § 11 pkt. 1,2,3 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz sposób poddawania ich kontroli społecznej

§ 13. Załatwianie spraw najmu mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych (z wyjątkiem lokali socjalnych, co do których uzyskania prawo przyznał Sąd) rozpoczyna się od złożenia wniosku.

§ 14. Złożone wnioski rozpatrywane są na bieżąco, zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 15. 1. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski nieprawidłowo wypełnione i niekompletne.

2. Wnioskodawcę należy niezwłocznie poinformować o brakach we wniosku oraz wskazać termin, do którego powinny być uzupełnione.

3. Wnioski, których braki formalne nie zostały uzupełnione w terminie, pozostawia się bez rozpoznania.

§ 16. Jeżeli od dnia złożenia wniosku upłynie więcej niż 3 miesiące, wnioskodawca obowiązany jest, na wezwanie Burmistrza, uaktualnić dane zawarte we wniosku.

§ 17. Na koniec każdego kwartału sporządza się listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych.

§ 18. Zawarcie umów najmu na lokale socjalne do których prawo uzyskania orzekł Sąd, następuje bez umieszczania osób uprawnionych na listach.

§ 19. Sporządzanie list następuje, przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej w trybie określonym regulaminem jej pracy.

§ 20. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje burmistrz i określa regulamin jej pracy w drodze zarządzenia.

§ 21. W przypadku dwukrotnej rezygnacji z przyjęcia propozycji lokalowej, następuje skreślenie takiej osoby z listy.

§ 22. W przypadku nabycia prawa własności innego lokalu mieszkalnego lub umożliwiającego zamieszkanie na wniosek Burmistrza lub zarządcy reprezentującego Gminę, następuje rozwiązanie umowy najmu lokalu komunalnego lub socjalnego.

§ 23. 1. Burmistrz wyraża zgodę na ponowne nawiązanie lub kontynuowanie stosunku najmu z osobą, której wypowiedziano umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy, a która uregulowała zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu wraz z należnymi odsetkami, przynajmniej przez trzy miesiące płaci na bieżąco odszkodowanie, o którym stanowi art. 18 ust. 2 tejże ustawy.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

3. Przy ponownym zadłużeniu ust. 1 i 2 nie ma zastosowania.

Rozdział 7.

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

§ 24. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, nawiązanie z tymi osobami umowy najmu tego lokalu, na ich wniosek, może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) dotychczasowy najemca wyprowadził się poza teren Gminy Szprotawa albo zamieszkał w Szprotawie lub pobliskiej miejscowości,
- 2) przed opuszczeniem lokalu przez najemcę, zamieszkiwały w nim co najmniej 10 lat,
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 25. Z osobami nie wymienionymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego mogą być zawierane umowy najmu, po spełnieniu jednocześnie następujących warunków:

- 1) są rodzicami, rodzeństwem, wnukami, dziećmi rodzeństwa,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 26. W przypadku osób spełniających warunki wymienione w § 25 ust. 1 może być przyznany inny lokal mieszkalny, w zamian za opuszczenie dotychczas zajmowanego lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem mieszkań, których powierzchnia ogólna przekracza 80m

§ 27. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być wynajmowane za czynsz wolny.

§ 28. Wynajęcie powinno być poprzedzone przetargiem, którego celem będzie otrzymanie najwyższej stawki wolnego czynszu.

§ 29. Zasady, tryb i warunki przetargu określa burmistrz.

Rozdział 9.

Mieszkania chronione

§ 30. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Szprotawie lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 53 ustawy z dnia 12.03.2004r o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U z 2008r Nr 115 poz. 728), z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

§ 31. Mieszkania chronione, o których mowa w § 30 przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony Ośrodkowi Pomocy Społecznej, po zasięgnięciu opinii właściwych Komisji Rady Miejskiej Szprotawy.

§ 32. Ośrodek Pomocy Społecznej użycza przekazane mu mieszkania chronione osobom określonym w § 30 na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata.

1. Wyłanianie osób, którym użyczane mają być mieszkania chronione, następuje w oparciu o regulamin opracowany przez Ośrodek Pomocy Społecznej. Regulamin ten, po zaopiniowaniu przez właściwe Komisje Rady Miejskiej Szprotawy, zatwierdza Burmistrz Szprotawy.

2. Ośrodek Pomocy Społecznej uiszcza czynsz, oraz obowiązany jest wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 33. Traci moc uchwała Nr XXVIII/188/04 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 listopada 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Andrzej Skawiński