

UCHWAŁA Nr IV/26/03
RADY GMINY W DZIADOWEJ KŁODZIE
z dnia 28 lutego.2003 r.

w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591) oraz art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2 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) Rada Gminy w Dziadowej Kłodzie **uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda.

§ 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) zwana jest w niniejszej uchwale ustawą.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dziadowa Kłoda tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda wchodzi następujące rodzaje lokali – mieszkalne i zamienne – określone w art. 2 ust. 1 pkt 4 i 6 ustawy.
3. Wójt Gminy wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

§ 4.

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Dziadowa Kłoda reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.(w tym zarządca)

§ 5.

Za dochód uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w trzech kwartałach poprzedzających termin, w którym rozpatrywany jest wniosek.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadowa Kłoda.

§ 6.

1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Dziadowa Kłoda przynajmniej przez okres ostatnich 10 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków w najem lokali mieszkalnych.

§ 7.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Wójt Gminy.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony. (w tym zarządca)

§ 8.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

Rozdział IV

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

§ 9.

Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, uznaje się osoby zamieszkujące w lokalach, w których na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy kwartały od daty złożenia wniosku nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 10.

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto na osobę z gospo-

darstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy kwartały, od daty złożenia wniosku, nie przekroczyły 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.

§ 11.

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12.

Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego własność gminy z najemcami:

- a) zajmującymi część lokalu wspólnego, którym przypada mniej niż 10,0 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie,
- b) lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego

Rozdział V

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

§ 13.

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 9, 10, i 11 następuje w formie wykazów
2. Wykaz sporządza Wójt Gminy w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę polegającą na opiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazu.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Wójt Gminy.
4. Warunki określone w § 9, 10, i 11 muszą być spełnione w chwili otrzymania zawiadomienia do zawarcia umowy najmu lokalu

Rozdział VI

Zamiany mieszkań

§ 14.

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego,
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5,0 m² powierzchni mieszkalnej lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§ 15.

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej.
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali za powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział VII**Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda
poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.****§ 16.**

Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywania przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Dziadowa Kłoda w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 17.

Adaptacja, o której mowa w § 16, polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 18.

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 17 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 19.

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia adaptacji.

§ 20.

Wykaz obiektów budowlanych i lokali, o których mowa w § 19, przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Dziadowa Kłoda i w siedzibie zarządcy budynku.

§ 21.

Uzyskanie pozwolenia na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku o uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa ustawa – Prawo budowlane.

§ 22.

Wybór osób, które otrzymają uprawnienie do złożenia wniosku o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu dokonuje Wójt Gminy.

§ 23.

Na podstawie uzyskanego uprawnienia oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych określonych w rozdziale 4 art. 28, 29, 30, 31, 32 ustawy – Prawo budowlane osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 24.

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowane rozliczenia z tym związane.

§ 25.

Po zakończeniu robót adaptacyjnych komisyjnym odbiorze lokalu inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu, otrzymuje od Wójta Gminy zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział VIII**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy.****§ 26.**

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnyimi, wstępnym rodzeństwem osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli ten 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 przypadałoby na członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 27.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe.**§ 28.**

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 29.

Traci moc Uchwała Nr XXXVI/224/02 Rady Gminy Dziadowa Kłoda z dnia 30.08.2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Wieczorek