

**U C H W A Ł A nr XXXV/ 313/05
RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM
z dnia 21 listopada 2005 roku**

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie .

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U.z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 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) **Rada Miejska w Stroniu Śląskim u c h w a ł a się, co następuje :**

Rozdział I

Postanowienie ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie.

§ 2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz .266) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą” .

§ 3

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie wchodzi następujące rodzaje lokali : mieszkalne, zamienne , socjalne.

§ 4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Stronie Śląskie reprezentowana przez Burmistrza Stronia Śląskiego lub podmiot przez niego upoważniony .

§ 5

Postanowienia niniejszej uchwały dotyczą nowo zawartych umów najmu lokali mieszkalnych o ile z treści uchwały nie wynika inaczej .

§ 6

Zasady o których mowa w § 1 mają zastosowanie również do lokali mieszkalnych znajdujących się w zarządzie Gminy Stronie Śląskie chyba że, umowa o sprawowanie zarządu stanowi inaczej .

§ 7

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów uzyskanych w III kwartale danego roku, w którym rozpatrywany jest wniosek członków gospodarstwa domowego ubiegającego się o wynajem mieszkania.

Rozdział II **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem** **Gminy Stronie Śląskie**

§ 8

1. Gmina Stronie Śląskie gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom stale zamieszkującym na terenie Gminy Stronie Śląskie przynajmniej przez ostatnie 5 lat .
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Stronia Śląskiego może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej .

§ 9

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieokreślony.

Rozdział III **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków** **o najem lokali mieszkalnych.**

§ 10

1. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz Stronia Śląskiego.
- 2 . Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Stronia Śląskiego lub podmiot przez niego upoważniony .

§ 11

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

Rozdział IV **Kryteria wyboru osób ,którym przysługuje** **pierwszeństwo zawarcia umów najmu lokalu na** **czas nieoznaczony i lokalu socjalnego .**

§ 12

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 z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczy 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym .
2. W przypadkach orzeczonych przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności .
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na trzy lata .

§ 13

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§14

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.

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

§15

1. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 10,11 i 12 następuje w formie rocznych wykazów .
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Stronia Śląskiego w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę , przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób , ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Stronia Śląskiego.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
5. Warunki określone w § 10,11 i 12 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział VI

Zamiany mieszkań

§16

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na zamianę mieszkań gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi gminy.

§17

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

Rozdział VII
Zwiększenie mieszkaniowego zasobu
Gminy Stronie Śląskie poprzez adaptację lokali
niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§18

Mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów ,suszarni , pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie , w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§19

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

§ 20

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 19 robót budowlanych typuje Burmistrz Stronia Śląskiego lub podmiot przez niego upoważniony.

§21

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali Burmistrz Stronia Śląskiego lub podmiot przez niego upoważniony musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno – architektoniczną, co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 22

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 21 przeznaczonych do inwestycji budowlanych, na koszt własny podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Stroniu Śląskim.

§ 23

Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umów najmu o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 24

Wyboru osób na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu przeznaczonego do remontu, dokonuje się na podstawie przetargu. Regulamin przetargu ustala każdorazowo Burmistrz Stronia Śląskiego.

§ 25

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wyłoniona w wyniku przetargu zawiera z Burmistrzem Stronia Śląskiego lub podmiotem przez niego upoważnionym, umowę o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację, remont.

§ 26

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

§ 27

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i oddaniu lokalu do użytkowania, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział VIII

Zasady wynajmu lokali mieszkalnych o czynszu wolnym.

§ 28

1. Lokal mieszkalny o powierzchni 80 m² może zostać oddany w najem za czynsz, wolny .
2. Najemca, o którym mowa w ust.1 § 28 wyłoniony jest w drodze przetargu ustnego, w którym kwotą wywoławczą jest 3 % wartości odtworzeniowej .
3. Najemca przeprowadza we własnym zakresie remont lokalu bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów.
4. Stawka czynszu wolnego winna być waloryzowana o przyrost kwoty stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym w terminach obowiązujących zmianom tego czynszu.

Rozdział IX

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

§ 29

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy ze wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,

- a) uzyskał tytuł prawny do lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę)

§ 30

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 10 lat.

Rozdział X

Lokale socjalne

§ 31

Wydziela się z zasobu mieszkaniowego gminy lokale mieszkalne położone w na parterze i I piętrze w budynku przy ul. Zielonej 5 w Stroniu Śląskim, oznaczone numerami od nr 1 do nr 32.

Rozdział XI

Lokale zamienne

§ 32

1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach przewidzianych w ustawie bądź w niniejszej uchwale.
2. Najemcy mieszkającemu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji bądź rozbiórki, powinno zapewnić się wynajęcie lokalu zamiennego.
3. Przepis pkt.2 stosuje się do właścicieli lokali i domów przeznaczonych do rozbiórki, decyzją organu nadzoru budowlanego.
4. Dla celów porządkowych sporządza się wykaz osób z którymi należy zawrzeć umowy o najem lokali zamiennych.
5. W przypadku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej bądź zamiany w wyniku której najemca opuszcza lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej, zawarcie umowy o najem lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział XII

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 33

1. Spółeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w Stroniu Śląskim na wniosek Burmistrza Stronia Śląskiego w składzie nie większym niż 6 osób.
2. Komisja działa na podstawie regulaminu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział XIII

Przepisy końcowe

§ 34

1. Najemca nie może posiadać równocześnie prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego jeżeli jednym z lokali jest lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy
2. W przypadkach określonych w ust 1 niniejszego § najemca jest zobowiązany w terminie 3 miesięcy od wezwania przez wynajmującego do określenia się w którym lokalu będzie mieszkał.

§ 35

Prawo ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego i przeniosła prawo własności na inną osobę.

§ 36

1. Burmistrz Stronia Śląskiego po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może w szczególnie uzasadnionych przypadkach wskazać osoby do zawarcia umów najmu z pominięciem wykazu bez konieczności przestrzegania kryteriów określonych niniejszą uchwałą jeżeli osoby te:
 - a) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej,
 - b) uzasadnione jest to interesem społeczności lokalnej.

§ 37

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

§ 38

Traci moc uchwała Nr XXXVII/266/2001 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 13 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie.

§ 39

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§ 40

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

Pieczęć podłużna o treści:
**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński**
oraz nieczytelny podpis

Regulamin Komisji Mieszkaniowej

1. Komisja Mieszkaniowa :

- opiniuje wnioski o najem lokali , socjalnych , zamiennych lub mieszkalnych z Zasobu Mieszkaniowego Gminy,
- opiniuje projekty rocznych wykazów osób uprawnionych do najmu lokali socjalnych

2. Wzór wniosku o najem lokalu socjalnego , zamiennego lub mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

3. Przewodniczący zwołuje posiedzenie członków komisji w miarę posiadanych przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych , socjalnych lub zamiennych przeznaczonych do wynajmu .

4. Przy opiniowaniu wniosków Komisja kieruje się Kartą Kryteriów stanowiącą załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu , sporządzoną na podstawie złożonych wniosków.

5. Komisja nie będzie rozpatrywała wniosków nieprawidłowo wypełnionych , nie zawierających informacji pozwalających na prawidłowe wypełnienie Karty Kryteriów.

6. Po przeanalizowaniu wszystkich aktualnych Kart Kryteriów Komisja sporządza protokół z posiedzenia oraz listę imienną wnioskodawców kwalifikujących się do najmu lokali mieszkalnych , socjalnych lub zamiennych z zasobu mieszkaniowego Gminy . Lista wraz z protokołem przekazywana jest przez Przewodniczącego Komisji w terminie 7 dni do zatwierdzenia przez Burmistrza Stronia Śląskiego.

Pieczęć podłużna o treści:
**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński**
oraz nieczytelny podpis

**Zał. Nr 1 do Regulaminu
Komisji Mieszkaniowej**

.....
(Imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(wypełnia prac. urzędu)

.....
.....
(Ulica)

.....
(data złożenia)

.....
(Miejscowość)

**Wniosek o najem lokalu mieszkalnego * socjalnego * zamiennego *
z Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie**

l.p	Imię i nazwisko osób, które zamieszkają wspólnie z wnioskodawcą w przydzielonym lok. mieszkalnym.	Rok urodzenia	Dochód z gospodarstwa domowego udokumentowany dekl. PIT złożoną do Urzędu Skarbowego za rok poprzedzaj. złożenie wniosku.	Stopień pokrew. w stosunku do wnioskodawcy.	Potwierdzenie przez zakład pracy zatrudnienia lub zarejestrowania w Urzędzie Pracy.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Za dochód uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego i wnioskodawcy, osób samotnie wychowujących dzieci lub osób samotnych, uzyskanych w roku poprzedzającym datę złożenia wniosku. Dochody winny być udokumentowane właściwymi deklaracjami składanymi corocznie organowi podatkowemu na zasadach ogólnych (np. PIT-11), za rok poprzedzający datę złożenia wniosku.

Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora , jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące , które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

Oświadczam , że w lokalu mieszkalnym , którego właścicielem * głównym najemcą jest * :

Imię i

Nazwisko.....

.....

zameldowane są n/w osoby:

1.Imię i

nazwisko.....

2.Imię i

nazwisko.....

.

3.Imię i

nazwisko.....

.

4.Imię i

nazwisko.....

.

5.Imię i

nazwisko.....

.

Jako wnioskodawca oświadczam , że :

- Nie posiadam tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego. (np. umowa najmu , akt własności, współwłasności i inne).
- W zamieszkiwanym obecnie lokalu na jedną osobę przypadam² powierzchni użytkowej.
- Zajmowany lokal mieszkalny nie nadaje się ze względu na stan techniczny do zamieszkiwania* , co jest potwierdzone w załączonym oświadczeniu administratora* właściciela* .
- Utraciłem mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej* lub katastrofy budowlanej* .
- Zaistniał ustawowy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę (załączyć prawomocny wyrok sądu orzekający o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego)*.
- Przed złożeniem niniejszego wniosku nie pozbawiłem się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przenosząc prawo jego własności , najmu (np. darowizna , sprzedaż) na inną osobę.

- Jestem zameldowany na stałe w Gminie Stronie Śl. od :
.....

Uwaga! Informacje dotyczące warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy nie objęte niniejszym drukiem można zawrzeć w dodatkowym piśmie dołączonym do wniosku. Wniosek wypełniony nieprawidłowo nie będzie rozpatrywany !

Niniejszym potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zawartych w niniejszym wniosku. **Zobowiązuję się do osobistego potwierdzenia danych zawartych we wniosku raz na 12 m-cy oraz do bezzwłocznego zawiadomienia o każdej zaistniałej zmianie dot. informacji zawartych we wniosku.** Wyrażam zgodę , w związku z art.23 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych na przetwarzanie przez gminę Stronie Śl. w celach związanych z przyznawaniem lokali mieszkalnych z Zasobu Mieszkaniowego Gminy w systemach informatycznych , kartotekach , skorowidzach , księgach , wykazach , i innych zbiorach ewidencyjnych moich danych osobowych podanych przeze mnie dobrowolnie w związku z ubieganiem się o najem lokalu mieszkalnego. Potwierdzam otrzymanie informacji ,że:

1. Administratorem moich danych osobowych jest Gmina Stronie Śl. ul. Kościuszki 55.
2. Dane są zbierane w związku z przydzielaniem lokali mieszkalnych z Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stronie Śl.
3. Moje dane osobowe mogą być wywieszane w formie wykazu osób , zawierającego imię i nazwisko , uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego * socjalnego * zamiennego * z Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie
4. Przysługuje mi prawo wglądu do moich danych oraz poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych.

* niepotrzebne skreślić
.....

(podpis wnioskodawcy)

Pieczęć podłużna o treści:
**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński**
oraz nieczytelny podpis

KARTA KRYTERIÓW

Załącznik Nr 2 do Regulaminu

Komisji Mieszkaniowej

Nr wniosku :.....

Data złożenia wniosku:

Wnioskodawca:.....

Kryterium	Na dzień:	Na dzień:	Na dzień:	Na dzień:	Na dzień:	Na dzień:
Brak tyt. prawnego do lokalu						
Data zameldowania w Gminie						
Dochód z gosp. domowego						
Pow. mieszk. na członka gosp. domowego						
Wyrok sądu o uprawnieniu do lokalu						
Klęska żywiołowa lub katastrofa budowlana						
Suma spełnionych kryteriów:						

- 1- kryterium spełnione
0 - kryterium nie spełnione

Pieczęć podłużna o treści:
**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński**
oraz nieczytelny podpis