

UCHWAŁA NR 125/2004
RADY GMINY STOSZOWICE
Z DNIA 22 kwietnia 2004 r.

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

Na podstawie 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 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Stoszowice u c h w a l a co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne.

§ 1

Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stoszowice .

§2

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn.zm./ zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Stoszowice,
 - b) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - c) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny , którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² , a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² , przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

§ 3

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy tj. lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego , a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale określone w art. 2 ust.1pkt. 4, 5 i 6 ustawy.
- 3.Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokali z socjalnego na komunalne i odwrotnie podejmuje Wójt Gminy.

4. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy na zasadach i w wypadkach przewidzianych w uchwale.

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 4

1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej Gminy Stosowice, którzy mają pobyt stały na terenie gminy i spełniają kryteria zawarte w § 8 uchwały.
2. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Stosowice może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, jednak po uzyskaniu opinii odpowiedniej Komisji Rady Gminy.

§ 5

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 6

1. Wynajmującym jest Gmina reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Wójta Gminy pełniący funkcję zarządcy. Dotyczy to także wspólnot mieszkaniowych sprawujących zarząd budynkami stanowiącymi współwłasność gminy.
2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy osobą najemcy a wynajmującym (zarządcą) na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Gminę bądź na podstawie wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

§ 7

Najemcą w rozumieniu uchwały jest osoba zajmująca lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy objęty na podstawie umowy najmu lokalu.

§ 8

1. Gmina wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (nieruchomości),
 - 2) zameldowane są na stałe na terenie Gminy co najmniej od jednego roku,
 - 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w Rozdziale III niniejszej uchwały.

- 4) w miejscu stałego pobytu występują trudne warunki mieszkaniowe , o których mowa w § 15 ust. 2 uchwały.

ROZDZIAŁ III Kryteria dochodowe

§ 9

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego ubiegających się o przydział lokalu, osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy przed dniem złożenia wniosku, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe .

§ 10 ✓

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe :

- 1 w przypadku umów najmu lokali socjalnych miesięczny dochód brutto **nie może przekraczać** 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
 - 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony miesięczny dochód brutto **winien przekraczać** 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
 - 3) w przypadku osób kierowanych do zawarcia umów na wykonanie prac remontowych na koszt własny miesięczny dochód brutto **winien przekraczać** 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
 - 4 weryfikacja dochodów osób ubiegających się w kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu. Zapis ten nie dotyczy osób umieszczonych na listach wykwaterowań.
 - 5) w przypadku, gdy dochód jest wyższy niż :
 - a) 50% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 70% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) o dalsze 30% na każdą osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,wniosek o przydział lokalu z zasobów komunalnych , kwalifikowany jest negatywnie.
 - 6) przeciętne wynagrodzenie brutto , o którym mowa wyżej ustala się na podstawie przeciętnego kwartalnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS
2. Wysokość najniższej emerytury o której mowa w ust. 1 ustala się na podstawie Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sieroty zupełnej oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent publikowanego w Monitorze Polskim.

- ✓ 1. Do dochodu miesięcznego, o których mowa w niniejszej uchwale wlicza się wszystkie dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, ustalone zgodnie z zapisem § 9 uchwały.

ROZDZIAŁ IV

Tryb rozpatrywania, załatwiania i realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 11

1. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z zasobów komunalnych Gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego w Urzędzie Gminy Stosowice - Referacie Rozwoju na druku według określonego wzoru oraz oświadczenia o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.).
2. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
3. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest podmiot upoważniony przez Wójta Gminy.

§ 12

1. 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 również realizację kontroli społecznej.
2. Wnioski wstępnie - pozytywnie zakwalifikowane w oparciu o kryteria niniejszej uchwały przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie rzadziej niż raz w kwartale
3. Sposób działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala Regulamin zatwierdzony przez Wójta Gminy
4. Spośród osób, których wnioski uzyskały pozytywną opinię tworzy się listy przydziałów z podziałem na listy:
 - 1) lokali mieszkalnych,
 - 2) lokali socjalnych,
 - 3) zamian.
5. Wnioski o oddanie w najem lokali socjalnych i lokali, które są przedmiotem najmu na czas nieoznaczony, realizowane są wg kolejności wynikającej z daty pozytywnego zakwalifikowania wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i umieszczenia na liście przydziałów.
6. Odstępstwo od kolejności określonej w ust.5 może być zastosowane w szczególnych sytuacjach losowych, uzasadnionych na piśmie, za zgodą Wójta Gminy
7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Urzędu Gminy w Stosowicach - Referatu Rozwoju o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.
8. Osoby ujęte na listach przydziału, do chwili ich realizacji, mogą być poddane weryfikacji. W przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany ich sytuacji materialnej lub

warunków mieszkaniowych organ winien odstąpić od realizacji wniosku.

9. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:

- 1) które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny (poza osobami, które przekazały lokal lub budynek Gminy),
- 2) które dokonały dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze,
- 3) które dokonują dewastacji lokali

10. Osoba, która w związku z realizacją wniosku na zasadach ogólnych, trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących.

§ 13

1. Wnioski o przywrócenie tytułu prawnego osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z powodu zaległości w opłatach czynszu, a dokonały spłaty zaległości w całości, bądź zwróciły się o pomoc w spłacie tych zaległości opiniuje Referat Rozwoju Urzędu Gminy w Stoszowicach.

2. Warunkiem przywrócenia tytułu prawnego do lokalu jest nie zaleganie z opłatami z tytułu używania lokalu i właściwe korzystanie z lokalu.

§ 14

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat.

2. Umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 zamieszkującymi w lokalu opuszczonym przez głównego najemcę krócej niż 5 lat można podpisywać wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

Rozdział V

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

15 §

1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wcześniejszymi

postanowieniami niniejszej uchwały Gmina może zawierać umowy najmu również w następujących przypadkach:

- 1) z osobami mieszkającymi w lokalach przekazanych Gminie przez zakłady pracy na

podstawie odrębnych przepisów,

- 2) z osobami, które co najmniej 5 lat zamieszkują w lokalu, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu. W przypadku, gdy lokal zajmowany jest przez osoby, o których mowa wyżej, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, wynajmujący może zaproponować zawarcie

umowy lokalu o mniejszej powierzchni,

3) z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu,

4) z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat - na wniosek najemcy, w przypadku, gdy zobowiązują się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili jego śmierci.

§ 16

1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu,

2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

1. ✓ W przypadku, gdy o zwolnioną część ubiega się kilku najemców, Wójt Gminy rozpatruje ich wnioski i decyduje o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu.

2. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn.zm.), może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie w/w lokalu.

3. Koszty remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego.

4. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal socjalny.

5. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zamianę.

§ 17

Wójt Gminy za zgodnym porozumieniem stron, może zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:

1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku,

2) istnieje konieczność wykonania wobec najemcy wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez najemcę odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 18

1. Lokale mieszkalne i lokale socjalne są oddawane w najem osobom /rodzinom/ o określonych w rozdz. III uchwały dochodach, które mają niezaspokojone potrzeby

mieszkaniowe i mieszkają w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Trudne warunki mieszkaniowe spełniają osoby /rodziny/, u których na jedną osobę uprawniona do zamieszkiwania przypada:

- nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub
- na jedną izbę mieszkalną przypada statystycznie 5 osób i więcej.

3. Normatywna powierzchnia powiększa się o 15m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim.

§ 19

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu **socjalnego na czas oznaczony** przysługuje osobom /rodzinom/, które:

- 1) nabyły takie prawo na podstawie art. 14 ustawy,
- 2) umieszczone są na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego,
- 3) utraciły lokal socjalny wskutek katastrofy lub klęski żywiołowej.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu komunalnego, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Lokale socjalne to przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej zapewniającej co najmniej 5m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m².

§ 20

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu **lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony**

przysługuje osobom /rodzinom/ które:

- 1) opuszczają domy dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy,
- 2) pochodzą z Gminy Stoszewice i wychowały się w zawodowych rodzinach zastępczych na terenie Gminy, a w związku z uzyskaniem pełnoletności następuje ich usamodzielnienie, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy,
- 3) umieszczonych na listach przydziałów i zaopiniowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 4) wymienione są w § 13 niniejszej uchwały,
- 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
- 6) utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale III.

2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w § 2 ust. 2 lit. c niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ VII

Zamiany mieszkań.

§ 21

W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina może dokonać zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczyć w zamianach między-lokatorskich, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy minimalnej powierzchni pokoi ustalonej, jak dla lokalu socjalnego.

§ 22

1. Gmina na pisemny wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu na inny lokal

w przypadkach, gdy:

- 1) najemca lokalu standardowego lub lokalu, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² powierzchni, wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni,
- 2) najemca lokalu lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do potrzeb, usytuowany powyżej pierwszego piętra.
- 3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi określonej w § 18 ust. 2 uchwały,
- 4) najemca uznany przez sąd za rodzinę zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi określonej jak w pkt 3.

2. Prawo najmu lokalu zamiennego przysługuje również osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub z tytułu wykwaterowań z powodu przeznaczenia budynku do rozbiórki lub wycofania z eksploatacji.

3. Listę osób uprawnionych do otrzymania lokali zamiennych z tytułu rozbiórek budynków mieszkalnych lub wycofania z eksploatacji sporządza się na podstawie planu wykonania takich prac na dany rok i wystąpienie zarządców o wycofanie lokali z eksploatacji

4. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, w przypadkach gdy:

- 1) wśród członków gospodarstwa nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu,
- 2) w wyniku zawarcia związku małżeńskiego, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni określoną w § 18 ust. 2 uchwały.

5. Lokal socjalny uzyskany pod wykonanie wyroku eksmisyjnego nie może być przedmiotem zamiany za wyjątkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 4.

6. Przekazany w wyniku zamiany do dyspozycji gminy lokal, winien być zdalny do zasiedlenia.

§ 23

1 Warunki dokonywania wzajemnej zamiany lokatorskiej:

- 1) wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych,

- 2) wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali,
- 3) osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym w szczególności wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do:
 - a/ uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu,
 - b/ zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany,
 - c/ przedkładają uzgodnienia dokonane na piśmie właścicielom lokali.
- 4) nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej łącznej pokoi lub statystycznie więcej niż 4 osoby na jedną izbę oraz w przypadkach, gdy zamiana może zagrażać interesowi Gminy.

ROZDZIAŁ VIII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację części wspólnych budynków, lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz zasady oddawania lokali do remontu kapitalnego.

§ 24

Mieszkaniowy zasób Gminy można zwiększać 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, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 25

Adaptacja o której mowa w § 24 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych należących do zasobów mieszkaniowych gminy lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 26

Lokalem przeznaczonym do remontu kapitalnego jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonuje te prace na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów

§ 27

- 1 Mieszkania do remontu kapitalnego na koszt własny przyszłego najemcy proponowane są osobom umieszczonym na listach przydziału lokali mieszkalnych z zasobów gminy, które złożyły deklaracje wykonania takiego remontu
- 2 W przypadku braku chętnych z osób wymienionych wyżej, lokal przeznacza się do remontu na koszt Gminy lub sprzedaży.

§ 28

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych czy lokalu do remontu kapitalnego na

koszt własny musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 29

1. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny dokonuje Wójt Gminy Stoszowice w oparciu o następujące kryteria :

- 1) okres oczekiwania na liście,
- 2) przegęszczenie,
- 3) dochód na jedną osobę w rodzinie,
- 4) czas wykonania remontu.

2. Osoby wskazane do zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu do remontu kapitalnego na koszt własny muszą wykazać się dochodami miesięcznymi określonymi w rozdziale III.

3. Wzajemne prawa i obowiązki inwestora i właściciela określa odrębna umowa przygotowana przez zarządcę budynku

4. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opinii techniczno-budowlanej, stwierdzającej możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy oraz opinii zarządcy nieruchomości.

§ 30

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze lokalu , inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 31

1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych Gmina może oddać w najem osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu - dodatkową powierzchnię- zwolnioną przez dotychczasowego najemcę.

2. Oddanie w najem zwolnionego lokalu jako dodatkowej powierzchni do lokalu wnioskującego najemcy następuje, jeżeli łącznie spełnione są niżej wymienione warunki:

- 1) zwolniony lokal stanowi konstrukcyjną całość z lokalem osoby wnioskującej,
- 2) wartość użytkowa zwolnionego lokalu jest niska,
- 3) przyłączenie dodatkowej powierzchni umożliwi utworzenie lokalu odpowiadającego normom powierzchniowym , określonym w ustawie,
- 4) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec Gminy określonych w umowie najmu,
- 5) wykonanie prac remontowych nastąpi na koszt wnioskodawcy,
- 6) w innych przypadkach, nie wymienionych - o dopisaniu decyduje Wójt Gminy.

§ 32

1. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i oddanie w najem oddzielonej części lokalu osobie dorosłej, dotychczas wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą, która swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzi z prawa wnioskodawcy, jest możliwe - za zgodą dotychczasowego głównego najemcy jeśli:

- 1) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu,

- 2) istnieje gwarancja uzyskania po podziale lokali spełniających kryteria ustawowe do oddzielnego najmu
 - 3) podział lokalu i rozdział najmu zapobiegnie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych
 - 4) uzgodniono inwestora robót remontowych związanych z podziałem lokalu.
- 2 Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji gminy zwolnionej po podziale części lokalu następuje w sytuacji spełnienia warunków określonych w ust.1 pkt 1-3.
- 3 Wniosek o połączenie lokali jest rozpatrywany pozytywnie gdy istnieje techniczne, ekonomiczne i społeczne uzasadnienie połączenia.

ROZDZIAŁ IX

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 33

- 1 Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy wyodrębnia z zasobu mieszkaniowego wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² i przeznacza je do wynajmu w zamian za czynsz wolny, ustalony w drodze przetargu publicznego.
- 2 Cenę wywoławczą w postępowaniu przetargowym stanowi stawka określona przez Wójta Gminy w zarządzeniu.
3. Gmina oddaje w najem lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², powstałe w wyniku dopisania dodatkowej powierzchni lub scalenia lokali i stosuje stawki czynszu dla powstałego w wyniku tego lokalu – w wysokości obowiązującej bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne, bez stosowania zniżek.
4. Wójt Gminy może również podjąć decyzję o sprzedaży wolnego lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m².

ROZDZIAŁ X

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa.

§ 34

1. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa powołana jest w celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.
2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Wójt Gminy .

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia końcowe

§ 35

Postanowienia niniejszej uchwały nie mają zastosowania do lokali znajdujących się w obiektach szkół, przedszkoli i innych jednostek Gminy. Decyzje w sprawie wynajmu mieszkań w wyżej wymienionych obiektach podejmuje Wójt Gminy na wniosek Dyrektora placówki.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.

§ 37

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

PZEWODNICZĄCY
Andrzej Szwaja
Andrzej Szwaja

RADA GMINY
Stoszowice

UZASADNIENIE
do uchwały Nr IX/25/2004
Rady Gminy Stoszowice z dnia 22 kwietnia 2004

w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stoszowice

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dniem 10.07.2001 roku utraciła moc dotychczasowa ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

Art.21 ust. 1 pkt 2 nowej ustawy nakłada na gminę obowiązek ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwalenie tychże zasad obejmuje w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Powyższe zapisy są niezbędne do rozpatrywania i załatwiania indywidualnych spraw lokalowych mieszkańców oraz racjonalnej gospodarki lokalami znajdującymi się w zasobach mieszkaniowych Gminy Stoszowice.

Andrzej Szwaja
Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Szwaja