

**UCHWAŁA NR XXIII/165/2016
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 19 maja 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1., art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Syców.

2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

3. Komisja Mieszkaniowa jest powoływana przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców.

§ 2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na:

- 1) wynajmowaniu lokali mieszkalnych;
- 2) wynajmowaniu lokali socjalnych;
- 3) dokonywaniu zamian lokali;

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Syców;
- 2) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałą;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późniejszymi zmianami);
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94. ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 ze zm.), obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 7) liczbie punktów – należy przez to rozumieć liczbę punktów uzyskanych przy weryfikacji warunków mieszkaniowych, według załącznika nr 1 do uchwały.
- 8) niepełnosprawności – zgodnie z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 z późn. zm.),
- 9) niezdolności do pracy – zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 748 z późn. zm.),
- 10) osobie bezdomnej – zgodnie z art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r., poz. 163 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- a) 200% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
- b) 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie lokalu socjalnego w najem nie może przekraczać:

- a) 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
- b) 50 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

3. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu o 5% na okres jednego roku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

1. w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 14 m² w gospodarstwie jednoosobowym, przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku;

2. w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone w § 4 ust. 1 oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 5 ust. 1;
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 4) utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;
- 5) są osobami bezdomnymi oraz posiadają dochody określone w § 4 ust. 1.

2. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny wolny lokal pozostający w tym samym zasobie, po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

§ 8. 1. Burmistrz może odmówić udzielenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych między najemcami w przypadku gdy:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób dokonujących zamiany;
- 2) występują zaległości w opłatach z tytułu czynszu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zamiana może zagrozić interesowi Gminy;

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość dokonania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy są obciążone zadłużeniem. W takim wypadku warunkiem dokonania zamiany jest całkowita spłata zadłużenia za oba lokale.

3. Pierwszeństwo w zamianie przysługuje osobom samotnym, które ze względu na wiek i stan zdrowia ubiegają się o zamianę na lokal znajdujący się na niższej kondygnacji lub lokal o mniejszej powierzchni.

4. Po zaopiniowaniu wniosku przez Komisję sporządza się listę osób uprawnionych do zamiany mieszkań.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Listy osób uprawnionych do najmu sporządza Komisja powołana przez Burmistrza.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy w Sycowie, udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin. W przypadku gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym dodatkowym terminie jego wniosek zostanie odrzucony.

4. Wszystkie wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale zostają poddane zaopiniowaniu przez Komisję.

5. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy osób przebywających w zakładach karnych będą rozpatrywane po odbyciu kary i opuszczeniu zakładu karnego.

6. Sporządza się listę osób uprawnionych do najmu lokali socjalnych oraz listę osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych.

7. Osoby uprawnione umieszczają się na liście zgodnie z liczbą punktów otrzymanych na podstawie kryteriów określonych w załączniku nr 1 niniejszej uchwały. Kolejność osób na liście odpowiada łącznej sumie punktów przyznanych wnioskodawcy.

8. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów przez wnioskodawców o pierwszeństwie na liście zadecyduje wcześniejsza data wpływu wniosku.

9. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska, liczbę punktów uzyskanych przy weryfikacji warunków bytowych i rodzinnych, według załącznika nr 1 do uchwały.

10. W celu prawidłowej weryfikacji wniosków dopuszcza się możliwość przeprowadzania przez członków Komisji wizji warunków bytowych w miejscu zamieszkania i/lub zameldowania wnioskodawcy oraz żądania uzupełnienia dokumentacji.

11. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Sycowie oraz w siedzibie administratora zasobu mieszkaniowego gminy, w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

12. Dopuszcza się możliwość aktualizacji listy w ciągu roku po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji i za zgodą Burmistrza.

13. Osoby których wnioski zostały rozpatrzone negatywnie mogą zgłaszać uwagi i zastrzeżenia. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Burmistrz, po zaciągnięciu opinii Komisji.

14. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest składana pisemnie przez Burmistrza wg kolejności osób umieszczonych na listach, z zastrzeżeniem powierzchni mieszkalnej przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

15. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podlegają corocznej aktualizacji. Wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają corocznie ponownej weryfikacji pod względem spełniania kryteriów określonych w uchwale. Aktualizacji należy dokonać w terminie od 1 listopada do 31 grudnia każdego roku.

16. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w przypadku:

- 1) nie przyjęcia dwóch propozycji zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) nie złożenia aktualnych dokumentów służących do ponownej weryfikacji wniosku w wyznaczonym terminie;
- 3) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w uchwale, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, oraz inne przypadki zawierania umów najmu

§ 10. Poza przypadkami określonymi przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszej uchwały, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony:

- 1) w przypadku braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, osobie pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli zamieszkiwała ona z najemcą przez co najmniej 5 lat do dnia śmierci najemcy, o ile osoba ta posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) z osobami, które należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i zamieszkują stale z najemcą co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku - za pisemną zgodą najemcy może zostać zawarta umowa najmu na lokal przez nich zajmowany - w przypadku, gdy najemca wymaga stałej opieki ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim oraz wnioskodawca uprawniony jest do pobierania specjalnego zasiłku opiekuńczego lub zasiłku dla opiekuna.

§ 11. 1. Zawarcie ponownej umowy najmu tego samego lokalu, po złożeniu podania przez osoby, którym wcześniej wypowiedziano taką umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) nastąpiło całkowite uregulowanie zadłużenia związanego z lokalem,
- 3) osoba ta posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) przestrzega regulaminu porządku domowego.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności.

3. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego zwolnionego lokalu lub pomieszczenia znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali, oraz przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

§ 12. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a ponadto spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 osób.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 14. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Sycowie Nr XII/82/03 z dnia 4 września 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sycowie

Bolesław Moniuszko

REGULAMIN
przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób
uprawnionych do podpisania umowy najmu.

Kryteria oceny sytuacji	Opis sytuacji i uwagi	Punkty	Punkty wyliczone
1. Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy Syców z zamiarem stałego pobytu	1). Od 5 do 7 lat przed datą złożenia wniosku 2). Od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku Podstawą do przyznania punktów są dane z wniosku potwierdzające fakt i okres zamieszkiwania na terenie Gminy Syców. Punktacja nie podlega sumowaniu. Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania na terenie Gminy Syców.	10 pkt 15 pkt	
2. Metraż przypadający na 1 osobę w miejscu zamieszkania	1). Poniżej 5 m ² pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania. 2). Od 5,01 do 7,00 m ² pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania.	7 pkt 3 pkt	
3. Warunki zdrowotne wnioskodawcy i jego rodziny	1). Wnioskodawca/wnioskodawcy będący osobami niepełnosprawnymi: a). w stopniu znacznym b). w stopniu umiarkowanym c). w stopniu lekkim 2). Wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	14 5 2 10	
4. Okres oczekiwania	1). Okres oczekiwania – od 1 do 2 lat 2). Okres oczekiwania – od 3 do 5 lat 3). Okres oczekiwania powyżej 5 lat	1 pkt 2 pkt 3 pkt	
5. Osoby opuszczające rodziną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności	1). Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż 12 miesięcy po opuszczeniu placówki 2). Do 26 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu Punktacja nie podlega sumowaniu i oceniana na dzień weryfikacji wniosku. W przypadku spełnienia obu warunków wnioskodawca otrzymuje 10 pkt.	10 pkt 5 pkt	
6. Stan rodzinny	Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się w wieku do 25 lat. Wymagane potwierdzenie szkoły – dla dzieci uczących się pomiędzy 18, a 25 rokiem życia.	2 pkt	
7. Warunki mieszkaniowe	1). Osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi. 2). Osoby, które utraciły lokal mieszkalny w skutek katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej	20 pkt 30 pkt	

8. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	1). Przebywanie w schronisku lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku a). osoby samotne b). z dziećmi 2). osoby bezdomne inne niż w punkcie 1.	10 pkt 15 pkt 8 pkt	
9. Inne kryteria (punktacja ujemna)	1). Samodzielne zajęcie lokalu 2). Zbycie posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat przed dniem weryfikacji wniosku 3). Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu dwóch różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie do 10 lat przed dniem weryfikacji wniosku.	- 15 pkt - 30 pkt - 30 pkt	
Razem ilość wyliczonych punktów:			