

UCHWAŁA Nr VII/43/2007
Rady Gminy Oława
z dnia 30 marca 2007 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Oława.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr. 31 poz 266 z 2005r. z późniejszymi zmianami).

RADA GMINY OŁAWA
uchwala co następuje:

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Oława stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy.
2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się:
 - a) lokale socjalne,
 - b) lokale zamienne.
3. Celem gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest:
 - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o niskich dochodach, pozostających w niedostatku i złych warunkach mieszkaniowych,
 - b) zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w określonych w niniejszej uchwale sytuacjach.
4. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Opiniodawcza ds. Rozdziału Mieszkań.
5. Komisje powołuje Wójt Gminy i ustala regulamin jej działania.

§ 2

1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony ustala się w wysokości nie przekraczającej 100% najniższej emerytury brutto na jednego członka gospodarstwa domowego obowiązującej w dniu złożenia wniosku, a w gospodarstwach domowych jednoosobowych nie przekraczających 150%.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym następujące kryteria:

- a) zamieszkują na stałe na terenie gminy Oława,
- b) pozostają w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy, a będą członkami jego rodziny, stale z nim zamieszkałymi co najmniej przez okres 3 lat i nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu,
- c) rodzinom wielopokoleniowym nie posiadającym tytułu prawnego do własnego lokalu i zamieszkującym w lokalach, w których łączna powierzchnia przypadająca na 1 osobę nie przekracza 5 m²

§ 3

1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości nie przekraczającej 75% najniższej emerytury brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, a w gospodarstwach domowych jednoosobowych nie przekraczającej 100%.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym następujące kryteria:

- a) są bezdomne,
- b) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- c) opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- d) utracili mieszkania w skutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego.
- e) zamieszkują w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa lub życia ludzi lub mienia.

§ 4

Dopuszcza się za zgodą Wójta Gminy zamiany lokali pomiędzy:

- a) najemcami mieszkań komunalnych,
- b) najemcami mieszkań komunalnych i najemcami mieszkań należących do innych podmiotów w sytuacjach społecznie uzasadnionych mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych poprzez dostosowanie:
 - powierzchni użytkowej mieszkań do stanu liczebności rodziny,

- standardu mieszkań do sytuacji materialnej rodziny pozwalającej na opłacanie czynszu i utrzymanie mieszkania,
- usytuowania kondygnacyjnego mieszkań i wieku członków rodziny najemców.

§ 5

Określa się następujące warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

1. powierzchnia przypadająca na 1 osobę zamieszkującą lokal mieszkalny mniejsza niż 5m²,
2. brak instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz odrębnej kuchni i wc.

§ 6

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego czy zamiennego każdorazowo winny złożyć wniosek zawierający:

- niezbędne dane dotyczące stanu rodzinnego, miejsca pracy, dochodów brutto poszczególnych osób ze wspólnego gospodarstwa domowego,
- dane o dotychczas zajmowanym lokalu: powierzchnie użytkowe, liczba pomieszczeń, wyposażenie i rodzaj lokalu,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych.

2. Ustalenie osób, z którymi powinna być zawarta w pierwszej kolejności umowa najmu następuje w formie list przydziału mieszkań:

- a) listy przydziału lokalu socjalnego, na które wpisywane są osoby spełniające kryteria określone w § 3 niniejszej uchwały
- b) listy przydziału lokalu na czas nieoznaczony, na którą wpisywane są osoby spełniające kryteria określone w § 2 niniejszej uchwały.

3. Wnioski rozpatrywane i opiniowane są przez Społeczną Komisję Opiniodawczą ds. Rozdziału Mieszkań, o której mowa w § 1 pkt. 4 i 5 niniejszej uchwały. Komisja sporządza projekty list wymienione w pkt. 2 lit. a i b.

4. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu przez Społeczną Komisję Opiniodawczą ds. Rozdziału Mieszkań podlegają zatwierdzeniu przez Wójta Gminy i podaniu do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy przez okres 1 m-ca.

5. Listy przydziału winny zawierać liczbę porządkowa, imię i nazwisko i miejscowość zamieszkania osoby zakwalifikowanych do przydziału mieszkania.

§ 7

1. Wójt Gminy powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępными, 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,
- uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

- uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpi przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

2. Wójt Gminy powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na zasadach określonych w art. 691 K.C.

3. Jeżeli w lokalu po śmierci głównego najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 K.C. Wójt Gminy może podjąć decyzję o zezwoleniu na zawarcie umowy najmu na czas określony np. rodzinom wielodzietnym lub rodzinom o niskich dochodach pod warunkiem, że ich stałe zamieszkiwanie w tym lokalu jest dłuższe niż 10 lat i nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

4. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, Wójt Gminy zawiera umowę najmu lokalu z tymi osobami, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się na terenie gminy lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź zawarł umowę najmu lokalu spółdzielczego, a powierzchnia lokalu (domu) uzyskanego przez najemcę zapewnia normę 10 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę, wówczas zobowiązany jest on opuścić i opróżnić dotychczasowy lokal wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi.

§ 8

1. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² oddawane są w najem w pierwszej kolejności rodzinom wieloosobowym na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajęcie lokalu mieszkalnego może nastąpić w drodze przetargu ustalającego wysokość czynszu.

3. Zasady przeprowadzania przetargu na najem lokalu określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 9

1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

2. Adaptacja polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń w niemieszkalnych obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

3. Obiekty i lokale przewidziane do robót budowlanych wymienionych w ust. 2 typuje Wójt Gminy Oława.

4. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali Wójt Gminy Oława musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.
5. Ubieganie się o przydział pomieszczenia na adaptację poprzedzone winno być złożeniem wniosku do Wójta Gminy Oława, który podejmuje, po zaciągnięciu opinii Społecznej Komisji Opiniodawczej ds. Rozdziału Mieszkań, decyzję o przydzieleniu lokali do adaptacji.
6. Koszty związane z wykonaniem projektu zagospodarowania obiektu przeznaczonego na adaptację pomieszczeń na mieszkania wraz z wykonaniem podłączeń instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, kominowych i wentylacyjnych ponosi Gmina Oława. Koszty remontu wewnątrz lokalu ponosi przyszły użytkownik, czyli najemca mieszkania.
7. Osoba lub rodzina, która otrzymała lokal do adaptacji na mieszkania po otrzymaniu projektu zagospodarowania lokalu zwraca się indywidualnie do Starostwa Powiatowego w Oławie celem uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt i udzielenia pozwolenia na wykonywanie prac budowlanych.
5. Po wykonaniu prac budowlanych nadzorowanych z urzędu przez inspektora wykonawca zgłasza je do odbioru w Starostwie Powiatowym i zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Najemcą lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie może zostać osoba posiadająca jakikolwiek tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
2. Osoby lub rodziny, które były właścicielami lokalu mieszkalnego i przeniosły jego własność na inną osobę nie mają prawa ubiegania się o przyznanie lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 12

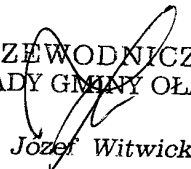
Tracą moc uchwały Rady Gminy:

- Nr VIII/55/95 z dnia 14 lutego 1995 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Oława oraz określeniem kryteriów przyznawania lokali mieszkalnych osobom starającym się o ich przydział.
- Nr VI/27/2007 z dnia 25 stycznia 2007 roku w sprawie zasad rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy Oława.

§ 13

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


RADCA PRAWNY
mgr. Bogdan Brakoner

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA

Józef Witwicki