

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 19 grudnia 2012 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity z 2011 r. Nr 197 poz. 1172; Nr 117, poz. 676) ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXXVII/377/2002 Rady Gminy Dziwnów z dnia 25 stycznia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 20, poz.326), zmieniony:

1. Uchwałą Nr XLIII/443/2002 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 56, poz. 1265),

2. Uchwałą Nr X/99/2003 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 26 września 2003 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego *Nr 104, poz. 1753*),

3. Uchwałą Nr XXIV/257/2004 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 23 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 14, poz. 1248),

4. Uchwałą Nr LIX/334/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 62, poz. 1670),

5. Uchwałą Nr LXXXIII/500/2010 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego, Nr 77, poz. 1470),

6. Uchwałą Nr XII/206/2011 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 3 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 104 poz.1902 z dnia 05.09.2011 r.)

– zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego Obwieszczenia.

Przewodnicząca Rady

Joanna Piwińska

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów.

§ 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 Dziwnów tworzą lokale określone Uchwałą Rady Miejskiej.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów wchodzi następujące rodzaje lokali:

komunalne, lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy i socjalne.

§ 4. Wynajmującym lokale komunalne, związane ze stosunkiem pracy i socjalne jest gmina Dziwnów reprezentowana przez Burmistrza lub podmiot przez niego upoważniony.

§ 5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód, uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ II. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów.

§ 6. 1. Gmina Dziwnów wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu lub nieruchomości,
- 2) zamieszkuje na terenie Gminy Dziwnów co najmniej pięć lat,
- 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12,

2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w najem lokalu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego.

3. Gmina Dziwnów może wynajmować lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które nie spełniają warunku określonego w § 6 ust.1 pkt.2 wyłącznie:

- 1) w ramach zamiany,
- 2) w sytuacjach podyktowanych uzasadnionym interesem społeczności lokalnej,
- 3) osobom społecznie pokrzywdzonym (bezdumni, bez orzeczenia sądowego do lokalu socjalnego).

4. Lokale powstałe w wyniku adaptacji części wspólnych budynku lub lokalu, w których Wnioskodawca przeprowadził na swój koszt prace remontowe, na podstawie wcześniej zawartej umowy o przeprowadzenie prac adaptacyjnych i remontowych, Gmina Dziwnów wynajmuje Wnioskodawcom na czas nieoznaczony.

5. Kryteria, o których mowa w pkt.1 niniejszego paragrafu nie dotyczy osób, wymienionych w pkt.4 niniejszego paragrafu.

6. Burmistrz Dziwnowa w szczególnych uzasadnionych przypadkach może wynajmować lokal mieszkalny pozostający w zasobach mieszkaniowych gminy Dziwnów osobie, która nie spełnia warunków wynikających z §6 ust.1 pkt.1 po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ III. Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 7. 1. Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. W przypadku powstania lokalu w wyniku nadbudowy, rozbudowy, adaptacji lub przebudowy poddasza, lub innych części wspólnych budynku, zostaje on włączony do ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dziwnów.

3. Lokal nie nadający się na stały pobyt ludzi zostaje zdjęty z ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dziwnów.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Dziwnów z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ IV. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Rozpatrzenie spraw związanych z przydziałem lokali mieszkalnych lub poprawą warunków najmu lokali mieszkalnych rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego wraz z oświadczeniem wyrażającym zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz.883 z późn. zm.).

2. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu przyjmuje Zakład Wodociągów i Kanalizacji z siedzibą przy ul. Mickiewicza 19 w Dziwnowie.

3. Wniosek powinien zawierać w szczególności następujące dane:

- a) imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przydział lokalu oraz osoby zgłaszane do wspólnego zamieszkania,
- b) dochód członków gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu udokumentowany niezbędnymi zaświadczeniami m.in. PIT-roczne zeznanie podatkowe oraz informację z OPS o przyznanych świadczeniach w danym roku,
- c) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora.

4. Z W i K w ciągu 14 dni komplet dokumentów przedstawia Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej w celu zaopiniowania wniosku.

5. Burmistrz Dziwnowa po zapoznaniu się z dokumentami oraz opinią Komisji podejmuje Decyzję o wpisie osoby lub odmowie wpisu na liście oczekujących na mieszkanie.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Z W i K Dziwnów o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

7. Burmistrz Dziwnowa w porozumieniu z Komisją Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych z listy ogólnej oczekujących na mieszkanie sporządza listę priorytetową dla minimum 5 osób i podaje do publicznej wiadomości w kolejności alfabetycznej.

8. Lista priorytetowa i lista ogólna będzie weryfikowana corocznie.

9. Przy sporządzeniu listy priorytetowej pod uwagę będą brane następujące kryteria:

- 1) stan zdrowotny członków gospodarstwa domowego (ciężka choroba, kalectwo),
- 2) stan techniczny zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3) powierzchnia użytkowa (m²) na osobę,
- 4) trudne warunki społeczne (alkoholizm i znęcanie się nad rodziną przez współnajemcę stwierdzone wyrokiem sądowym),
- 5) inne zdarzenie losowe jak klęska żywiołowa, spalenie.

10. Burmistrz Dziwnowa przydziela lokal mieszkalny osobom wpisanym na listę priorytetową oczekujących na mieszkanie, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisją Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych- nie dotyczy rozdziału II § 6 ust.6.

§ 9. 1. Komisja Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej jest właściwa do społecznej kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych zawieranych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych i lokali związanych ze stosunkiem pracy.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Dziwnowa lub podmiot przez niego upoważniony.

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

§ 10. 1. Osoba której umowa najmu na lokal socjalny wygasła, a która spełnia kryteria określone w § 12 pkt.1 ust. 1, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na dotychczas zajmowany lokal.

2. W przypadkach 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. 1. Burmistrz Dziwnowa może przeznaczyć lokale dla:

- 1) repatriantów,
- 2) pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie Gminy Dziwnów.
- 3) osób niepełnosprawnych, całkowicie niezdolnych do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego. Przedmiotem takich umów są lokale położone na najniższej kondygnacji budynku.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy, o której mowa w pkt.1 ust. 3 niniejszego paragrafu muszą spełniać łącznie poniższe przesłanki:

- 1) udokumentować niepełnosprawność,
- 2) o których mowa w § 6 pkt.1.

3. Umowa najmu na lokal zawierana jest po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej.

ROZDZIAŁ VI. Kryteria dochodowe.

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokalu socjalnego dochód brutto nie może przekroczyć 140% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 90 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych. Nie dotyczy to przypadku określonego w § 10 pkt.2.
- 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieokreślony dochód brutto nie może być wyższy niż 90 0% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia bez nagród i zysków w sektorze przedsiębiorstw dla gospodarstw jednoosobowych i 70 % na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego odbywa się corocznie z zastrzeżeniem osób, o których mowa w § 6 ust.4. Osoby te zobowiązane są do przedstawienia stosownych dokumentów pod rygorem wykreślenia z listy oczekujących.

3. Burmistrz Dziwnowa w szczególnych uzasadnionych przypadkach może pozostawić na liście mieszkaniowej osobę, która nie spełnia kryteriów dochodowych określonych w ust.1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VII. Zamiany mieszkań.

§ 13. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Burmistrz Dziwnowa dokonuje zamiany lokali oraz pośredniczy w zamianach między lokatorskich w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów.

§ 14. 1. Burmistrz Dziwnowa może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu, a wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów, na lokale do których przysługują następujące tytuły prawne:

- 1) umowy najmu,
- 2) decyzja administracyjna o przydziale lokalu,
- 3) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 5) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 6) inne, o ile w zamianie biorą udział wszyscy dotychczasowi współwłaściciele lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokatorskiej jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec Gminy Dziwnów.

3. Najemcy, których lokale wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów, uczestnicząc w zamianie, o której mowa w niniejszym paragrafie, składają oświadczenie woli w tym zakresie, przed upoważnionym do ich przyjęcia pracownikiem samorządowym.

4. Z W i K umieszcza złożone oferty zamiany w prowadzonych rejestrach i udostępnia je do wglądu osobom zainteresowanym.

5. Burmistrz Dziwnowa wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej.

§ 15. 1. Burmistrz Dziwnowa na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny w przypadku gdy:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwale kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu,
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²),

2. Burmistrz Dziwnowa na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal, w przypadku gdy:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal mieszkalny niedostosowany do jej potrzeb.

§ 16. 1. Burmistrz Dziwnowa zapewnia lokal zamienny najemcom lokali w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu.

2. W przypadku lokalu lub budynku określonym pkt. 1 niniejszego paragrafu dotychczas zajmowanego przez najemcę, gdy rodzaj koniecznych napraw tego wymaga, Burmistrz Dziwnowa wskazuje lokal zamienny na okres przeprowadzonego remontu lub modernizacji.

3. Burmistrz Dziwnowa zapewnia lokal zamienny najemcom lokali w następujących przypadkach:

- 1) przy wykwaterowaniu najemców z budynków użyteczności publicznej, której Gmina Dziwnów jest wyłącznym właścicielem,
- 2) na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej ugody,
- 3) w celu zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 4) w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym większość lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem i złożył taki wniosek.

4. W przypadkach lokalu lub budynku, określonego w pkt 3 niniejszego paragrafu, zajmowanego przez najemcę, Burmistrz Dziwnowa dokonuje zamiany polegającej na przeprowadzce najemcy do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

ROZDZIAŁ VIII. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów.

§ 17. Mieszkaniowy zasób gminy Dziwnów można zwiększyć poprzez:

- 1) budowę nowych lokali przez Gminę Dziwnów,
- 2) adaptacji pomieszczeń i budynków przez Gminę Dziwnów,
- 3) adaptacji przez osoby fizyczne na koszt własny bez prawa zwrotu nakładów adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Dziwnów, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 18. 1. Adaptacją, o której mowa w § 17 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych robót budowlanych typują zarządcy budynków na podstawie opinii techniczno - budowlanej, stwierdzającej możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy.

3. Informację o obiektach budowlanych i lokalach, przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny otrzymują osoby z listy oczekujących.

§ 19. 1. Zatwierdzenie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokali z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa § 8 niniejszej uchwały.

2. Wnioski o przeprowadzenie prac adaptacyjnych będą realizowane po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Ochrony Zdrowia, Spraw Socjalnych i Mieszkaniowych Rady Miejskiej i decyzji Burmistrza Dziwnowa.

§ 20. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

§ 21. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu zostanie zawarta umowa najmu lokalu zaadaptowanego na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ IX. Zasada postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 22. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami:

- a) które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy,
- b) po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
- c) po zrzeczeniu się przez najemcę praw do lokalu,

jeżeli zamieszkiwali z najemcą i spełniają przesłanki o których mowa w § 6 ust.1.

§ 23. Z kategorii osób, o których mowa w § 22 wyłącza się osoby, przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokali na rzecz Gminy Dziwnów oraz osoby, które samowolnie zajęły wolny lokal.

§ 24. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 22, jest niezaleganie z wszelkimi opłatami z tytułu używania lokalu oraz właściwe korzystanie z lokalu.

ROZDZIAŁ X. Postanowienia końcowe.

§ 25. 1. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Burmistrz Dziwnowa dokona weryfikacji wniosków osób ubiegających się w kolejności o zawarcie umów najmu lokalu, w oparciu o kryteria zawarte w niniejszej uchwale, w terminie 6 miesięcy od daty wejścia w życie przedmiotowej uchwały.

2. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji wniosków, okaże się, że osoby nie spełniają w myśl niniejszej uchwały warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów, zostają one skreślone z listy oczekujących.

§ 26. Gmina Dziwnów zawrze umowy najmu lokalu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 27. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 28. Traci moc Uchwała nr XXVII/213/97 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 12 marca 1997 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określenia kryteriów osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.