



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 listopada 2016 r.

Poz. 5179

UCHWAŁA NR XXII/133/2016 RADY GMINY LEWIN KŁODZKI

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2017 – 2021” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610)

Rada Gminy Lewin Kłodzki uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2017 – 2021 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

2. Uchwała reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania i planowanych wydatków oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki.

3. Celem niniejszej uchwały jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Lewin Kłodzki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Rozdział 2.

Słowniczek

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Lewin Kłodzki;
- 2) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lewin Kłodzki
- 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- 4) **programie** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2017 – 2021,
- 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) **osobach bliskich najemcy** - rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowatych w pierwszej linii.
- 7) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) **czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki;
- 9) **stawce bazowej czynszu** – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu;

DZIAŁ II.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Kłodzki

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych – w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na 31 grudnia 2015 r. mieszkaniowy zasób Gminy to 57 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1776,19 m², w tym:

- 1) 24 lokale w budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni użytkowej 723,89 m², w tym: 239,43 m² - pustostan nie nadający się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny budynku,
- 2) 33 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy o powierzchni użytkowej 1052,30 m².

3. Zasoby mieszkaniowe gminy przedstawia poniższa tabela:

1. *Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 31 grudnia 2015 r.*

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Ilość lokali socjalnych
Budynki w 100% własność Gminy	4	20	4
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	18	31	2
Ogółem	22	51	6

4. W Gminie obowiązuje uchwała o możliwości sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców z określoną bonifikatą na podstawie uchwały Nr XXXVII/213/05 Rady Gminy Lewin Kłodzki z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lewin Kłodzki.

§ 4. Lokale socjalne zlokalizowane są w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.

§ 5. 1. Liczba lokali socjalnych zwiększy się w 2017 roku o 8 lokali w wyniku realizacji budowy budynku socjalnego w miejscowości Jeleniów.

2. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez remonty lokali, podziały lokali o dużej powierzchni oraz poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przekwalifikowanie lokali użytkowych, dla których nie udało się znaleźć najemców.

§ 6. Zapotrzebowanie na lokale na koniec 2015 roku przedstawia się następująco: lista osób oczekujących na lokal socjalny – 6 rodzin, w tym 6 rodzin ze względu na trudną sytuację materialną.

§ 7. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w roku:

		2017	2018	2019	2020	2021
1	Liczba lokali mieszkalnych gminnych	49	47	45	43	41
2	Liczba lokali socjalnych	14	14	14	14	14
3	Liczba budynków w 100% własność gminy	3	2	2	2	2
4	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	17	16	15	14	13

§ 8. 1. Strukturę wieku budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Struktura budynków komunalnych ze względu na ich wiek.

Budynki wybudowane w latach	Ilość
do 1925 roku	10
do 1945 roku	12

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Ze względu na wiek budynków zasoby mieszkaniowe wymagają działań remontowych. Dotyczy to wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remontu elewacji budynków, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej. Powszechną wadą budynków jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

4. Obecnie 5 budynków wymaga remontu kapitalnego a 2 budynki rozbiórki. W 2017 roku zostanie oddany do użytku nowy budynek socjalny.

5. Stan techniczny budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4. Stan techniczny budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy

	Stan techniczny budynków									
	Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Do rozbiórki		Ogółem	
	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
Budynki mieszkalne	2	9,09	13	59,09	5	22,73	2	9,09	22	100

6. Prognozę stanu technicznego budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy

Wyszczególnienie	ROK									
	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Stan techniczny dobry	3	15,00	6	33,33	6	35,30	6	37,50	6	40,00
Stan techniczny średni i dostateczny	13	65,00	9	50,00	9	52,94	8	50,00	7	46,67
Stan techniczny zły	3	15,00	2	11,11	2	11,76	2	12,50	2	13,33
Do rozbiórki	1	5,0	1	5,56	0	0	0	0	0	0
Ogółem	20	100	18	100	17	100	16	100	15	100

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017- 2021.

§ 9. 1. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania związane z wymianą pokryć dachowych, malowaniem elewacji i klatek schodowych oraz modernizacją i zabezpieczeniem instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych, elektrycznych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Remonty będą wykonywane sukcesywnie przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy i współwłaścicieli.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących 100% własność gminy

Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
	zł	zł	zł	zł	zł
Roboty bieżące i konserwacje	10.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Wymiana pokryć dachowych	-	-	60.000	-	-
Malowanie klatek schodowych	-	-	-	-	20.000
Elewacje budynków	-	-	-	50.000	-
Roboty rozbiórkowe	35.000	35.000	-	-	-
Roboty instalacji wod-kan, elektr, gaz.	-	-	10.000	10.000	10.000
Razem	45.000	42.000	77.000	67.000	37.000

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących współwłasność gminy

Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
	zł	zł	zł	zł	zł
Roboty bieżące i konserwacje	20.000	20.000	15.000	15.000	10.000
Wymiana pokryć dachowych	30.000	-	10.000	60.000	50.000
Malowanie klatek schodowych	-	-	-	30.000	30.000
Elewacje budynków	-	-	-	30.000	30.000
Rewitalizacja budynków	150.000	50.000	-	-	-
Roboty instalacji wod-kan, elektr, gaz.	10.000	10.000	10.000	-	-
Razem	210.000	80.000	35.000	135.000	120.000

Tabela nr 8. Plan remontów i modernizacji w lokalach stanowiących własność gminy

Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
	zł	zł	zł	zł	zł
Roboty bieżące i konserwacje	5.000	5.000	4.000	3.000	3.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	5.000	-	5.000	-
Wymiana urządzeń grzewczych	5.000	5.000	5.000	-	-
Roboty instalacji wod-kan, elektr, gaz.	5.000	-	5.000	-	-
Razem	15.000	15.000	14.000	8.000	3.000

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021.**

§ 10. 1. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynosi:

- 2017 – 2 lokale,
- 2018 – 2 lokale,
- 2019 – 2 lokale,
- 2020 – 2 lokale,
- 2021 - 2 lokale.

2. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

3. Mając na celu stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedyne lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny.

4. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 11. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o uprzednio przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniającą w szczególności koszty administrowania budynkiem, w tym konserwacji i utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, wraz ze wszystkimi pomieszczeniami przeznaczonymi do wspólnego użytku lokatorów, w tym koniecznością uiszczania opłat za energię elektryczną związanych z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających czynsz.

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

- a) za położenie lokalu w budynku na I i II piętrze: +5%
- b) za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy:
 - wymiana pokrycia dachowego: +30% przez okres 20 lat
 - wykonanie elewacji budynku: +30% przez okres 20 lat
- c) za lokal po remoncie w skład którego wchodzi:
 - wymiana okien: +5% za każde okno przez okres 7 lat,
 - wymiana drzwi wejściowych: +5% przez okres 7 lat,
- d) za wymianę źródła ciepła: +5% przez okres 7 lat,

2) czynniki obniżające:

- a) za położenie lokalu w budynku na poddaszu: -5%
- b) za lokal bez instalacji gazowej: -5%
- c) WC poza mieszkaniem dla wielu rodzin: -5%
- d) WC poza budynkiem: -10%

4. Łącznie obniżka nie może być większa niż 20% stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń przez najemcę strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.

§ 12. 1. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

2. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2017-2021.

§ 13. 1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy oraz lokalami stanowiącymi odrębną własność Gminy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, sprawuje Wójt.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne znajdujące się w tych budynkach, a także lokale mieszkalne, do których Gminie przysługuje prawo odrębnej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w związku z którym Gmina należy do danej wspólnoty mieszkaniowej.

3. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 14. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) czynsze za najem lokali użytkowych.

Tabela nr 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021.

Rodzaj źródła	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych	89.000	88.000	87.000	86.000	85.000
Wpływy z najmu lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Razem:	105.000	104.000	103.000	102.000	101.000

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 16. Przewiduje się, że w okresie 2017-2021 wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 10. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rodzaj wydatku	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Bieżąca eksploatacja	39.000	36.600	34.200	31.800	29.500
Koszty remontów budynków	30.000	27.000	22.000	22.000	17.000
Koszty remontów lokali	15.000	15.000	14.000	8.000	3.000
Koszty zarządu nieruchomościami	31.000	29.000	27.000	25.000	23.000
Wpłaty na fundusze remontowe	22.500	21.000	19.500	18.000	16.500
Wydatki inwestycyjne	225.000	95.000	90.000	180.000	140.000
Razem	362.500	223.600	206.700	284.800	229.000

Rozdział 8.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. Prowadzone remonty lokali określone perspektywicznie w niniejszym programie prowadzone będą bez wykwaterowania rodzin do innych lokali. Gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel. Rodzaje remontów prowadzonych wewnątrz lokali (wymiana stolarki okiennej drzwiowej, remont pieców czy naprawy instalacji) nie wymagają opuszczenia lokali przez rodziny.

§ 18. Gmina będzie ukierunkowywać sprzedaż lokali mieszkalnych na przekształcenie w prawo własności ostatnich lokali we wspólnotach, tym samym powierzając opiekę techniczną nad budynkiem nowym zarządom. Zmniejszanie kosztów w tych wspólnotach o zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy zostaną przeniesione na niewralgiczne koszty w innych budynkach lub zostaną w Gminie.

§ 19. Poprawie działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy służyć też będą procedury wspierające ściągalsność zadłużenia czynszowego. W przypadku zadłużeń w stosunku do najemców lokali o większej powierzchni, Gmina proponować będzie lokale mniejsze umożliwiając najemcom ich utrzymanie bez zadłużania się. W związku z brakiem zasobu lokali zamiennych działanie to wymagać będzie zgody najemców lokali zamienianych.

§ 20. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego i jego racjonalizacji Gmina dążyć będzie poprzez:

- 1) prywatyzację zasobów,
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 3) zbywanie lokali mieszkalnych zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności w drodze przetargu, w tych wspólnotach, w których pozostały nie więcej niż dwa lokale gminne,
- 4) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki wzajemnej zamiany mieszkań.

DZIAŁ III.**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu****Rozdział 1.****Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz zasada zastosowania obniżek czynszu.**

§ 21. 1. Wójt zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z osobami, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 oraz
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) socjalnego nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Kryterium dochodowe określone w ust. 2 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7, § 29 ust. 1 i 2, § 30, § 31 i § 34.

4. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 75% 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 lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 20%.

Rozdział 3.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 22. 1. Wójt w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, spełniającymi kryteria wynikające z § 21 ust. 1 i 2, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 23;
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub pieczę zastępczą - pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócą się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości;
- 3) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami;
- 4) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nienadające się na stały pobyt ludzi;
- 6) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;
- 7) zajmują lokale, których funkcja użytkowa ulega zmianie, bądź ulega zmianie funkcja budynku, w którym ten lokal się znajduje;
- 8) spełniają warunki, o których mowa w § 32 ust. 1.

2. Wójt zawiera umowy na lokale socjalne z osobami niemającymi tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w uchwale, przy czym w pierwszej kolejności z osobami uzyskującymi miesięczny dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczający połowy wysokości dochodów, o których mowa w § 21 ust. 2 pkt 2 lub spełniającymi jeden z warunków wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4.

3. Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu:

- 1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu;
- 2) osoby, które sprzedały swój dotychczasowy lokal.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 23. 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 8 m² powierzchni mieszkalnej 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 6 m² powierzchni mieszkalnej przez okres, co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych

§ 24. 1. Wpis na listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą. Wzór formularza określa Wójt w drodze zarządzenia.

2. Wnioski osób o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składane są do dnia 31 grudnia danego roku. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu do dnia 1 marca następnego roku. Zaopiniowane listy przekazywane są Wójtowi.

3. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego.

4. Wpis osób na listy ustalany jest w oparciu o kryteria określone w § 21 ust. 1 uchwały, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 22.

5. Listy osób zakwalifikowanych do najmu zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska osób, z którymi ma być zawarta umowa najmu oraz datę złożenia wniosku.

6. Zatwierdzone przez Wójta listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podaje się raz w roku w terminie do 15 marca każdego roku kalendarzowego do publicznej wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lewin Kłodzki oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

7. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone. Niezałatwione wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają ponownej weryfikacji pod względem spełniania kryteriów określonych w § 21 ust. 1.

8. Dopuszcza się uzupełnianie list, o których mowa w ust. 6 po upływie terminu ich sporządzenia w szczególnie uzasadnionych przypadkach losowych.

9. Przydział lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o który mowa w § 22.

10. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod względem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

11. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku:

- 1) niezłożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku;
- 2) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w § 21, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku;
- 3) odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych.

§ 25. 1. Ustala się czteroosobowy skład Komisji Mieszkaniowej przy Wójcie.

2. W skład Komisji wchodzi:

- 1) wskazany przez Wójta pracownik Urzędu jako Przewodniczący Komisji,
- 2) dwóch przedstawicieli Rady Gminy Lewin Kłodzki,
- 3) jeden pracownik z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lewinie Kłodzkim.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym gminy.

4. Ustala się następujące zasady pracy Komisji Mieszkaniowej:

- 1) posiedzenia Komisji zwołuje Przewodniczący,
- 2) pracą Komisji kieruje Przewodniczący.

5. Za obsługę kancelaryjną Komisji odpowiada wyznaczony przez Wójta pracownik urzędu.

Rozdział 6. Lokale do remontu

§ 26. 1. Wykaz lokali do remontu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lewin Kłodzki oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, określając: adres lokalu, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu i termin składania ofert.

2. Oferty na przydział lokalu do remontu mogą składać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu w rozumieniu uchwały.

§ 27. 1. Wyboru ofert dokonuje się w oparciu o kryteria określone w § 21 niniejszej uchwały, jednocześnie uwzględniając powierzchnię lokalu przeznaczonego do remontu w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym.

2. Wykonanie remontu oraz sposób rozliczenia poczynionych nakładów odbywa się na zasadach określonych odrębną umową. Po odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu.

Rozdział 7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 28. 1. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone § 21 niniejszej uchwały, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu następuje w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 29. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy - może zostać zawarta umowa na czas nieoznaczony lub oznaczony, jeżeli są osobami bliskimi w rozumieniu niniejszej uchwały a zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci, co najmniej 5 lat.

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 uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo wymaga stałej opieki ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osobę, o której mowa w ust. 1 i 2 przekracza o 20% powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Wójt ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami na wnioskowany przez nich lokal, wskazując inny o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

§ 30. Z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek jego zadłużenia - może zostać zawarta ponownie umowa najmu na lokal przez nich zajmowany lub inny zaproponowany przez Wójta.

§ 31. Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 32. 1. Z najemcą lub osobą zajmującą lokal socjalny po upływie okresu umowy najmu, niespełniającym kryterium wskazanego w § 21 ust. 2 pkt 2, a spełniającym jednocześnie warunki określone w § 21 ust. 1 pkt 2 oraz § 21 ust. 2 pkt 1 - może zostać zawarta umowa najmu na lokal z zasobu lokali na czas nieoznaczony.

2. Weryfikacja uprawnień najemców lub osób wskazanych w ust. 1 odbywa się w oparciu o złożony przez nich wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów zawarcia umowy najmu.

§ 33. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w § 29 ust. 1 i 2, § 30, § 31 oraz § 32 ust. 1 możliwe jest po uprzedniej spłacie lub uregulowaniu sposobu spłaty zobowiązań ciężących na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 9.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 34. 1. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, najemcom przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę oraz na zamianę pomiędzy najemcami zajmującymi lokale wchodzące w skład gminnego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnego wniosku w/w osób.

2. Najemcom lokalu na czas nieoznaczony, znajdującego się w budynku z przeważającą ilością lokali socjalnych, może zostać zaproponowana zamiana na inny lokal.

3. Wójt może zaproponować zamianę lokalu pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 35. Do spraw wszczętych, a niezakończonych skierowaniem do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lewin Kłodzki.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
G. Żyła