



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2014 r.

Poz. 2302

UCHWAŁA NR VI/XLII/378/14 RADY GMINY WISZNIA MAŁA

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisznia Mała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) 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), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisznia Mała i określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Wisznia Mała,
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wisznia Mała,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.),
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, potwierdzone dokumentami określającymi wysokość osiągniętych dochodów,
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "M.P.",

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 (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1440 ze zm.).

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale położone w budynkach w których wyodrębniono własność lokali, jak i w budynkach, które w całości stanowią jej własność.

2. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym o niskich dochodach, zamieszkującym na jej terenie, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej lokale:

- 1) mieszkalne na czas nieoznaczony.
- 2) socjalne na czas oznaczony,
- 3) mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m².

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 oddaje się w najem za zapłatą czynszu najmu.

§ 5. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę wyłącznie na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

3. Lokal socjalny można przekwalifikować na lokal mieszkalny z chwilą podniesienia jego standardu.

§ 6. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy, oddaje się w najem na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 2.

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

§ 7. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

§ 8. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 9. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych:

- 1) do 100 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) do 120 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni mieszkalnej,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.
- w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu Gminy, które zostały przeznaczone do wykwaterowania na podstawie aktów administracyjnych bądź w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia - potwierdzony protokołem sporządzonych przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przenieśli jego własność na inną osobę.

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy następuje w drodze umowy o zamianę lokalu między najemcami, po uzyskaniu zgody Wójta na zamianę.

§ 14. 1. Warunkiem uzyskania zgody na dokonanie zamiany jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku

o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 15. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
 - 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty,
- w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal Gminy.

§ 16. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb i kryteria wyboru osób, z którymi w pierwszej kolejności powinny być zawierane umowy najmu lokali

§ 17. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba spełniająca łącznie następujące warunki:

- 1) której miesięczne dochody w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczyły kwot, o których mowa w § 7 uchwały,
- 2) która zamieszkuje na terenie Gminy przed dniem złożenia wniosku.

§ 18. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba spełniająca jednocześnie następujące warunki:

- 1) której miesięczne dochody w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczyły o których mowa w § 8 uchwały;
- 2) która zamieszkuje na terenie Gminy przed dniem złożenia wniosku.

§ 19. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych zawiera się z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, zgodnie

z kolejnością.

2. Wymóg określony w ust. 1 nie dotyczy osób, z którymi umowa będzie zawierana w pierwszej kolejności:

- 1) pozbawionych lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) wobec których orzeczono niepełnosprawność zgodnie z odrębnymi przepisami, pod warunkiem przekazania dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy w zamian za lokal lepiej dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ze względu na jego położenie (w budynku lub w terenie) lub wyposażenie,
- 3) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania lokalu i po stwierdzeniu przez Wójta wykonania warunków ustalonych w umowie o adaptację pod warunkiem, że osoby wpisane na listę nie wyraziły zgody na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) które wyraziły zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy żadna z osób umieszczonych na liście nie przyjęła propozycji zawarcia umowy najmu,
- 5) które przekazały na rzecz Gminy większy lokal mieszkalny i wyraziły zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni,

3. Warunkiem uzależniającym zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 jest uzyskanie pozytywnej opinii Komisji, o której mowa w § 21.

§ 20. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz trybu i kryteriów wyboru osób, z którymi w pierwszej kolejności powinny być zawierane umowy najmu lokali.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego musi być każdorazowo poprzedzone zgodą Rady Gminy Wisznia Mała, wyrażoną w formie uchwały.

Rozdział 7.

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

§ 21. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego bądź socjalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych.

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa, nie rzadziej jednak niż raz na 4 lata.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z wykazu.

§ 22. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją.

2. Skład oraz zakres działania Komisji, o której mowa w ust. 1 określa Rada Gminy w drodze uchwały.

§ 23. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości w drodze zarządzenia Wójta, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

§ 24. 1. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymuje ofertę najmu lokalu.

2. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną złożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu a wniosek uważa się za zrealizowany. .

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkującej,
- 2) najemca przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

§ 26. W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po jego śmierci w trybie art. 691 § 1 K. c, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, lub innej nieruchomości zabudowanej,

3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 27. 1. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 23 i § 24, osoby takie zobowiązane są opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie

w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 28. W przypadku pozyskania przez Gminę lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², przeznaczone one będą do oddania w najem dla rodzin wielodzietnych

w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (j.t. Dz. U. 2013, poz. 1456).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 29. Traci moc Uchwała Nr III/XXXIII/262/01 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 14 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznia Mała.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Ottenbreit