

UCHWAŁA NR XL/505/09
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 18 grudnia 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1. Ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266),
2. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kobierzyce,
3. miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie Gminy Kobierzyce,
4. osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę legitymującą się wydanym przez właściwy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności ważnym orzeczeniem o zaliczeniu do jednego z ustalonych stopni niepełnosprawności ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności organizmu i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu,
5. zarządcy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kobierzyce lub podmiot, któremu gmina powierzy zarząd mieszkaniowym zasobem gminy,
6. dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
7. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
8. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
9. bezdomnym- należy przez to rozumieć osobę bezdomną, o której mowa w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2008 r. Nr 115 Poz. 728 j.t. ze zm.)

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi następujące rodzaje lokali -mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy.

4. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje zarządca

5. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Na lokale tej kategorii mogą być przeznaczone wyłącznie lokale o obniżonym standardzie. Typowanie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy oraz prowadzenie ich ewidencji należy do zarządcy zasobu.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na zasadach określonych w uchwale wyłącznie członkom wspólnoty samorządowej gminy.

§ 5. Najemca pozbawiony tytułu prawnego do lokalu z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o jego przywrócenie w przypadku całkowitej spłaty tych zaległości wraz z odsetkami.

Rozdział 2

Wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania kwalifikujące do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas

§ 6. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem osobom, które kwalifikują się do wynajmu takiego lokalu z uwagi na występujące łącznie: warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz niskie dochody.

§ 7. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 6, spełniają osoby:

- 1) mieszkające w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² z ogólnej powierzchni użytkowej.
- 2) mieszkających w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

§ 8. 1. Przez osoby o niskich dochodach, o których mowa w § 6 rozumie się osoby, których dochód netto miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania nie przekracza 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym .

2. Dochód miesięczny, o którym mowa w ust. 1 ustala się według stanu w okresie kwalifikowania osób do wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, przyjmując za podstawę jego średnią wysokość z okresu pełnych dwunastu miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu mieszkalnego.

3. Wysokość dochodu osiąganego w okresie, o którym mowa w ust. 2 winna być potwierdzona odpowiednimi dokumentami. W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą dokumentem takim winno być w szczególności zaświadczenie z Urzędu Skarbowego.

§ 9. 1. Spośród osób spełniających warunki określone w § 6, pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje następującym osobom i będą brane pod uwagę w następującym stosunku:

- 1) są bezdomne a ostatnim miejscem ich stałego zamieszkiwania była Gmina Kobierzyce, a które nie zbyły swoich praw do dotychczasowego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu - 5%.
- 2) zamieszkują w lokalach o najniższej powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę zajmującą lokal lub najgorszym wyposażeniu technicznym - 15% ,
- 3) są osobami niepełnosprawnymi bądź osobami takimi są członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkania - 10%.
- 4) są umieszczone na liście osób kwalifikujących się do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy i oczekują na zakwalifikowanie do zawarcia z nimi umowy przez okres najdłuższy - 45%.
- 5) nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej ani właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości - 5%
- 6) opuszczają dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości - 20.%

Rozdział 3

Wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania kwalifikujące do wynajmu lokalu socjalnego oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 10. 1. Lokale socjalne mogą być oddawane w najem osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ubiegającego się o wynajem lokalu socjalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy w okresie dwunastu pełnych miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do wynajmu takiego lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym. Do ustalania dochodu miesięcznego osób ubiegających się o wynajem lokalu socjalnego stosuje się odpowiednio uregulowania zawarte w § 8 uchwały.

§ 11. Spośród osób spełniających warunki określone w § 10 pkt 2, pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje następującym osobom i będą brane pod uwagę w następującym stosunku:

- 1) są bezdomne a ostatnim miejscem ich stałego zamieszkiwania była Gmina Kobierzyce, a które nie zbyły swoich praw do dotychczasowego lokalu - 5%.
- 2) zamieszkują w lokalach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m² lub w lokalach o najgorszym wyposażeniu technicznym -20% ,
- 3) są osobami niepełnosprawnymi bądź osobami takimi są członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkania - 10%.
- 4) są umieszczone na liście osób kwalifikujących się do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy i oczekują na zakwalifikowanie do zawarcia z nimi umowy przez okres najdłuższy - 45%.
- 5) opuszczają dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości - 20.%

§ 12. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w § 10 zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1 można przedłużyć, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 4

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. Umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² może być zawarte z osobami spełniającymi warunki określone w § 6 uchwały.

§ 14. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje

1. rodzinom wielodzietnym, składającym się z co najmniej 6 osób,
2. rodzinom zastępczym, składającym się z co najmniej 5 osób,

Rozdział 5

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 15. Ustala się następującą obniżkę czynszu w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza określonego powyżej limitu najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku :

- 1) gospodarstwa wieloosobowe – limit dochodu od 0 do 50 % , obniżki 50 %;
- 2) gospodarstwa wieloosobowe – limit dochodu 50 do 100 % , obniżki 30 %;
- 3) gospodarstwa jednoosobowe – limit dochodu od 0 do 50 % , obniżki 80 %;
- 4) gospodarstwa jednoosobowe – limit dochodu od 50 do 100 % , obniżki 40 %.

Rozdział 6

Lokale zamienne

§ 16. 1. Prawo do lokalu zamiennego przysługuje najemcom zasobu gminnego, posiadającym uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie: ustawy, orzeczenia sądowego, bądź niniejszej uchwały bez względu na dochody, w następujących przypadkach:

- 1) konieczności dokonania naprawy dotychczasowego lokalu wymagającej jego opróżnienia, jednak na czas nie dłuższy niż rok,
- 2) konieczności rozbiórki bądź przebudowy budynku, w którym znajduje się dotychczasowy lokal mieszkalny,
- 3) zmiany przeznaczenia budynku lub dotychczasowego lokalu mieszkalnego,
- 4) sprzedaży budynku bądź dotychczasowego lokalu mieszkalnego związanej z poprawą wykorzystania i racjonalizacją gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jeżeli sprzedaż taka została przewidziana w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zostały spełnione wymogi art.21 ust.5 ustawy,
- 5) utraty dotychczasowego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 6) konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy
- 7) konieczności wykorzystania budynku zgodnie z określoną funkcją.

Rozdział 7

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

§ 17. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego bądź socjalnego jest jawny. Jawny jest też wybór osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity - Dz.U. z 2002 roku Nr 101, poz.926 z późniejszymi zmianami), osoby wnoszące wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego bądź socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy składają jednocześnie oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełniania złożonego wniosku mieszkaniowego i informowania o zmianach mających wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku i jego realizację.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreślenie z listy oczekujących.

§ 18. 1. Wójt przyjmuje wnioski osób zainteresowanych wynajmem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Wnioskodawca załącza do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające wysokość uzyskiwanych dochodów
- 2) dowody potwierdzające niepełnosprawność osób, które zostały ujęte we wniosku
- 3) inne dokumenty, które według oceny wnioskodawcy uzasadniają jego uprawnienia do zawarcia z nim umowy najmu lokalu

2. W przypadku posiadania wolnych lokali i zamiaru przeprowadzenia postępowania w przedmiocie przydziału lokali wójt podaje tę informację do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, określając termin składania nowych wniosków. Wnioski złożone po tym terminie rozpatrywane będą w następnym postępowaniu.

3. W przypadku konieczności uzupełnienia wniosku bądź zaktualizowania danych w nim zawartych wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub zaktualizowania danych.

4. Wójt tworzy listy osób spełniających wymagane warunki określone w uchwale, które mogą zostać zakwalifikowane do otrzymania odpowiednio lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

5. Wnioski, o których mowa w ust. 1 niespełniające wymogów określonych w uchwale przekazane będą do archiwum, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, bądź socjalnego.

6. Wnioski podlegają ocenie w oparciu o kryteria wymienione w uchwale. Następnie po zasięgnięciu opinii Komisji, w skład której wchodzi członkowie właściwej Komisji Rady Gminy Kobierzyce i kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, Wójt sporządza listy osób, kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego, ułożonych w kolejności w oparciu o kryteria wymienione w uchwale.

7. Listy osób, o których mowa w ust. 6 powinny być podane do publicznej wiadomości przez okres dwóch tygodni, w czasie którego osoby zainteresowane mogą składać do nich uwagi i zastrzeżenia w miejscu i terminie wskazanym przez Wójta.

8. Wójt w terminie 21 dni, przy współudziale Komisji, o której mowa w ust. 6 rozpatruje wniesione uwagi i zastrzeżenia do sporządzonych projektów list, a w razie ich nieuwzględnienia zawiadamia o tym osoby zainteresowane i uzasadnia zajęte stanowisko.

9. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 7, Wójt Gminy ustala i podaje do publicznej wiadomości ostateczne listy osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego. Umowy najmu zawierane będą z osobami umieszczonymi na listach określonych w ust. 6 według kolejności ich umieszczenia,

10. Ilość osób ujętych na listach, o których mowa w ust. 9 powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy

§ 19. 1. Osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia złożonej propozycji zasiedlenia wskazanego lokalu mieszkalnego bądź socjalnego podlegają skreśleniu z listy określonej w §18 ust 4., a wnioski takich osób przekazane

zostaną do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu.

2. Osoba skreślona z listy z przyczyny, o której mowa w ust. 1 może być na niej ujęta powtórnie po upływie co najmniej roku od skreślenia, jeżeli złoży ponowny wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego i będzie nadal spełniać określone w uchwale warunki do uzyskania takiego lokalu.

Rozdział 8

Warunki dokonywania zamian lokali

§ 20. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, wymaga zgody Wójta Gminy wyrażonej na piśmie oraz pisemnej zgody pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalach zainteresowanych zamianą.

3. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione ze względu na słuszne interesy tych osób i nie można zgody odmówić bez istotnej przyczyny

§ 21. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu najemcy innego wolnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za zrzeczenie się prawa najmu i zwolnienie dotychczasowego lokalu.

2. Zamiana określona w ust. 1 może być dokonana w przypadkach gdy spełnione jest co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) w wyniku takiej zamiany najemca zwolni lokal o większej ilości pokoi posiadających większą powierzchnię od pokoi dostarczonego lokalu,
- 2) w wyniku takiej zamiany najemca zwolni lokal o wyższym standardzie technicznym od dostarczonego lokalu
- 3) najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną i ubiega się o lokal dostosowany do jego potrzeb
- 4) części składowe lokalu najemcy położone są na różnych kondygnacjach w budynku i najemca zrzeknie się prawa najmu do części lokalu w zamian za wynajem zwolnionego lokalu w budynku, który pozwoli na połączenie pozostałej części lokalu najemcy w jedną funkcjonalną całość, jeżeli powierzchnia zwolnionego lokalu i części lokalu, co do której następuje zrzeczenie się prawa najmu jest porównywalna i część ta może stanowić przedmiot odrębnego najmu,
- 5) najemca spełnia warunki określone w §7-niniejszej uchwały.

3. Zamiana określona w ust. 1 może mieć zastosowanie do lokali socjalnych w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal socjalny nie zapewnia dla osób uprawnionych do zamieszkania po 5m² powierzchni pokoi i spełnione są kryteria dochodowe określone w § 10 pkt. 2 uchwały. Dodatkowymi warunkami koniecznymi do dokonania takiej zamiany jest utrzymywanie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego w stanie niepogorszonym oraz brak zaległości w opłatach za lokal.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² można wskazać do zamiany dwa lokale mieszkalne pod warunkiem, że metraż wskazanych lokali nie będzie przekraczał powierzchni użytkowej lokalu dotychczas zajmowanego i w wyniku zamiany rozdzielone zostaną faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

Rozdział 9

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

§ 22. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie wstąpiły w trybie art. 31 ustawy i art. 691 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu lokalu, po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale przez okres, co najmniej ostatnich 10 lat do dnia jego śmierci, lub opuszczenia przez niego lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) nie posiadają możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania,
- 4) osiągają dochody określone w § 8 uchwały.

§ 23. 1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy pozostały inne osoby, które nie spełniają określonych kryteriów do zawarcia z nimi umowy najmu tego lokalu, wówczas należy zobowiązać je do opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy .

2. Do czasu opróżnienia lokalu, osoby wymienione w ust. 1 obowiązane są do uiszczania comiesięcznego odszkodowania w wysokości czynszu, jaki przysługuje za dany lokal z tytułu najmu.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce**

mgr Czesław Czerwiec

Załącznik do Uchwały Nr
XL/505/09
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 18 grudnia 2009 r.
Zalacznik1.doc

wniosek o przydział mieszkania