



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 grudnia 2017 r.

Poz. 5006

UCHWAŁA NR XXXVIII/235/17 RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobromierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobromierz.

§ 2. Ilekroć w 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;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dobromierz;
- 3) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony;
- 4) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, którego definicję zawiera art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego ubiegających się o przydział lokalu, osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy przed dniem złożenia wniosku, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy objęty na podstawie umowy najmu lokalu.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 3. 1. Gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina wynajmuje lokale mieszkalne, lokale socjalne znajdujące się w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy, przeznaczane są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Odzyskane lokale, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, o niskim standardzie przekwalifikowane są na lokale socjalne.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy.

§ 4. Lokale socjalne mogą być wynajmowane tylko na czas oznaczony.

§ 5. 1. Wynajmującym jest Gmina, reprezentowana przez Wójta Gminy, pełniącego funkcję zarządcy.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej z najemcą na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu, wydanego przez Wójta Gminy bądź na podstawie wyroku sądowego, ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

3. Podnajem lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Dobromierz po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Doraźną Komisję Mieszkaniową przy Radzie Gminy Dobromierz.

§ 6. Zasady ustalenia czynszu określa odrębna uchwała.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Ustala się kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego:

- 1) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz poniżej 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego;
- 2) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz poniżej 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym dla osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom (rodzinom), które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, tj. na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej lub na jedną izbę mieszkalną przypada statystycznie 5 osób i więcej;
- 2) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu własności do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom (rodzinom), które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru, rozbiórki budynku lub uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 2) opuszczają dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały;
- 3) pochodzą z terenu Gminy i wychowywały się w rodzinach zastępczych, a w związku z uzyskaniem pełnoletniości następuje ich usamodzielnienie i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały;
- 4) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 5) spełniają następujące kryteria dochodowe:
 - a) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- b) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 6) zamieszkują w warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, tj. na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub na jedną izbę mieszkalną przypada statystycznie 5 osób i więcej;
 - 7) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu własności do innego lokalu mieszkalnego;
 - 8) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 6.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

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

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat.

2. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, które nie weszły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego:

- nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- stale zamieszkującymi wraz z najemcą lub byłym najemcą przez okres minimum 5 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe, pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

§ 11. 1. Gmina może zawrzeć z osobą będącą najemcą części lokalu z używalnością wspólnych pomieszczeń, w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu, umowę najmu innego samodzielnego lokalu, gdy przemawia za tym interes tej osoby.

2. W celu likwidacji lokali mieszkalnych z używalnością wspólnych pomieszczeń dopuszcza się możliwość włączenia wspólnego korytarza do powierzchni klatki schodowej, o ile zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) w wyniku takiego działania będzie można doprowadzić do usamodzielnienia lokali;
- 2) istnieją warunki techniczne dla wykonania określonych prac remontowych;
- 3) nie utrudni to korzystania z lokali innym lokatorom;
- 4) najemcy wyrażą zgodę na tego typu przekształcenie.

§ 12. 1. Decyzję w sprawie przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego podejmuje Wójt Gminy po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego.

2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitego uregulowania zobowiązań i pod warunkiem właściwego korzystania z lokalu.

§ 13. Zawarcie umowy najmu w sytuacjach wymienionych w § 10 i § 12 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości czynszowych.

§ 14. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania remontu kapitalnego, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które jednocześnie spełniają nw. Warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy;
 - 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub zamieszkują w lokalach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
 - 3) spełniają kryteria dochodowe określone w § 7;
 - 4) wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie porozumienia zawartego z Gminą, określającego zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.
2. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu wykonanego we własnym zakresie, wszczyna się od złożenia wniosku.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania, załatwiania, i realizacji wniosków o najem lokali z zasobów Gminy

§ 15. 1. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Dobromierz - na druku, którego wzór określa Wójt Gminy.

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

3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

4. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązany jest podmiot upoważniony przez Wójta Gminy.

§ 16. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu również realizację kontroli społecznej.

2. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez podmiot upoważniony przez Wójta Gminy w oparciu o kryteria niniejszej uchwały, przedstawiane są Doraźnej Komisji Mieszkaniowej przy Radzie Gminy Dobromierz celem zaopiniowania.

3. Spośród osób, których wnioski uzyskały opinię Doraźnej Komisji Mieszkaniowej przy Radzie Gminy Dobromierz, Wójt Gminy tworzy listy przydziałów lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

4. Wnioski o oddanie w najem lokali realizowane są wg kryteriów określonych w § 8 i § 9 ust. 1 uchwały oraz kolejności wynikającej z daty umieszczenia na liście przydziałów, przy uwzględnieniu liczebności rodziny uprawnionego oraz struktury dostępnych lokali.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Urzędu Gminy Dobromierz o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

6. Wnioski osób ujętych na listach przydziałów lokali mogą być poddane weryfikacji. W przypadku stwierdzenia podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku zatajenia danych dotyczących zmiany sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych wnioskodawcy, wnioskodawca zostaje skreślony z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu, jednakże może zwrócić się o ponowne rozpatrzenie wniosku.

7. Osoba, która w związku z realizacją wniosku, trzykrotnie odmówiła zasiedlenia lokali, co do których w terminie 6 miesięcy zostaną zawarte umowy najmu z innymi osobami, będzie przeniesiona na koniec listy oczekujących na przydział.

Rozdział 8.

Zamiany mieszkań

§ 17. W celu poprawy warunków zamieszkiwania, Gmina może pośredniczyć w zamianach międzylokatorskich, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, minimalnej powierzchni pokoi ustalonej, jak dla lokalu socjalnego.

§ 18. 1. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany z urzędu lokalu stanowiącego własność Gminy w przypadkach gdy przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

2. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu w sytuacji gdy:

1) najemca zajmuje lokal którego powierzchnia przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, a koszty utrzymania lokalu przekraczają możliwości finansowe najemcy lub rodziny;

2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

3. Lokal socjalny uzyskany pod wykonanie wyroku eksmisyjnego za zakłócanie porządku domowego nie może być przedmiotem zamiany z wyjątkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1.

4. Przekazany w wyniku zamiany do dyspozycji Gminy lokal, winien być zdalny do zasiedlenia.

§ 19. 1. Warunki dokonywania wzajemnej zamiany lokatorskiej:

1) wzajemna zamiana lokali następuje na wnioski osób zainteresowanych;

2) wzajemna zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez Gminę;

3) osoby wnioskujące o wzajemną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób i warunki zamiany, w tym w szczególności wyznaczają wnioskodawcę zobowiązanego do:

a) uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych za najem lokalu,

b) zlikwidowania samowoli budowlanej w lokalu lub w lokalach będących przedmiotem wzajemnej zamiany,

c) przedłożenia Gminie uzgodnień dokonanych na piśmie.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany w przypadku posiadania przez osobę, która wyraża wolę zamiany, tytułu prawnego do innego lokalu, niż lokal będący przedmiotem zamiany.

§ 20. Gmina może odmówić udzielenia zgody na zamianę między najemcami w przypadku gdy:

1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nieobjętą zamianą w lokalu niesamodzielnym lub pogorszenie sytuacji mieszkaniowej jednego z najemców;

2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej łącznej pokoi lub statystycznie więcej niż 4 osoby na jedną izbę;

3) występują zaległości w opłatach z tytułu czynszu.

Rozdział 9.

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację części wspólnych budynków, lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 21. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić poprzez adaptację strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy lub kapitalny remont lokali mieszkalnych zdyskwalifikowanych do zamieszkania w latach poprzednich.

§ 22. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach czy lokalu do adaptacji musi być poprzedzone złożeniem wniosku.

§ 23. 1. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie do zawarcia umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego w budynku lub lokalu do adaptacji, dokonuje Wójt Gminy. Pierwszeństwo do otrzymania skierowania przyznaje się osobom, z uwagi na następujące kryteria:

1) okres oczekiwania na liście;

2) przegęszczenie;

3) dochód na jedną osobę w rodzinie;

4) czas wykonania adaptacji.

2. Wzajemne prawa i obowiązki przyszłego najemcy określa umowa.

3. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opinii zarządcy nieruchomości.

§ 24. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych Gmina może oddać w najem osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu dodatkową powierzchnię zwolnioną przez innego najemcę.

2. Oddanie w najem dodatkowej powierzchni do lokalu na wniosek najemcy następuje, jeżeli łącznie spełnione są niżej wymienione warunki:

- 1) zwolniona powierzchnia stanowi konstrukcyjną całość z lokalem osoby wnioskującej;
- 2) wartość użytkowa zwolnionej powierzchni jest niska;
- 3) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec Gminy określonych w umowie najmu;
- 4) w dotychczas zajmowanym lokalu występują warunki mieszkaniowe, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 25. 1. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę - głównego najemcę lokalu i oddanie w najem oddzielonej części lokalu osobie pełnoletniej, dotychczas wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą, która swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzi z prawa wnioskodawcy, jest możliwe jeżeli:

- 1) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu;
- 2) istnieje gwarancja uzyskania po podziale lokali, w których powierzchnia każdego pokoju wynosi co najmniej 5 m²;
- 3) podział lokalu zapobiegnie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych;
- 4) zawarto umowę dotyczącą przeprowadzenia robót remontowych związanych z podziałem lokalu.

2. Możliwy jest podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji Gminy zwolnionej po podziale części lokalu w sytuacji spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3.

Rozdział 10.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 26. Wyodrębnia się z zasobu mieszkaniowego Gminy wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² i przeznacza do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, tj. rodzin z co najmniej 5 niepełnoletnimi dziećmi lub do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 11.

Doraźna Komisja Mieszkaniowa przy Radzie Gminy Dobromierz

§ 27. 1. Doraźna Komisja Mieszkaniowa przy Radzie Gminy Dobromierz powołana jest w celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

2. Członkowie Doraźnej Komisji Mieszkaniowej przy Radzie Gminy Dobromierz powoływani są na podstawie Uchwały Gminy Dobromierz.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 28. Traci moc uchwała nr XLV/261/06 Rady Gminy w Dobromierzu z dnia 30 stycznia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobromierz.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

§ 30. Uchwała niniejsza podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady:
A. Luks