



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 czerwca 2013 r.

Poz. 3861

UCHWAŁA NR XXXIV/167/2013 RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

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

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Gminy Malczyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Malczyce 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 - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.),

2. Mieszkaniowym zasobie gminy - oznacza to lokale określone w art. 2 ust. 1, pkt od 4 do 6 ustawy

3. Wynajmującym - należy rozumieć Gminę Malczyce, reprezentowaną przez Wójta Gminy Malczyce lub podmiot przez niego upoważniony,

4. Gospodarstwie domowym - oznacza to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora,

5. Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),

6. Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć sumę przychodów 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. Do dochodu nie wlicz się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

7. Najniższej emeryturze - należy rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227, ze zm.).

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

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

§ 4. 1. Gospodarując mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce wynajmuje ona swoim członkom wspólnoty samorządowej lokale:

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

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się do wynajmu za zapłatą czynszu najmu.

§ 5. 1. Lokale socjalne mogą być wyłącznie wynajmowane przez Gminę Malczyce na czas **oznaczony**.

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

§ 6. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Malczyce, przeznaczone są do wynajmu 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 Malczyce 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% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 8. 1. Oddanie w najem lokalu **socjalnego** przez Gminę Malczyce 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% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu;

§ 9. W przypadku stwierdzenia w trakcie sprawdzania sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy przed podpisaniem umowy o najem lokalu, że wnioskodawca podał nieprawdziwe dane, w szczególności co do sytuacji materialnej rodziny, **Wynajmujący** może odstąpić od zawarcia umowy najmu.

§ 10. Gmina może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

1. 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
2. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

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.

Rozdział 4.

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

§ 12. 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, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia - sporządzony protokołem potwierdzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego,
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 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

§ 13. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1. Utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych.
2. Nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
3. Są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 8.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany mieszkań najemców lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchnia lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy,
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno-ekonomiczne,
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.
- 4) z najemcami lokali niewchodzących w skład zasobu Gminy Malczyce.

2. Wzajemna zamiana lokali wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy.

§ 15. 1. Warunkiem uzyskania zgody 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 mieszkalnej.

2. Zamiana następuje przez rozwiązywanie 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.

§ 16. 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 gminny.

§ 17. Na wniosek najemcy Wynajmujący 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 najemcy jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

Tryb postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania;

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, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.). Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie gminy Malczyce,
- 2) informacje o dochodach osiąganych w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów, o których mowa w punkcie 2 tj.:
 - a) zaświadczenie z zakładu pracy o wysokości uzyskiwanych dochodów,
 - b) zaświadczenie o pobieranym zasiłku dla bezrobotnych lub innych świadczeniach przyznawanych przez urząd pracy,
 - c) oświadczenie o wysokości dochodów uzyskiwanych z tytułu umów o dzieło, zlecenia i podobnych,
 - d) wyrok zasądający alimenty, rentę lub inne świadczenia pobierane okresowo,
 - e) wszelkie decyzje o przyznaniu emerytury lub renty lub ostatni odcinek emerytury lub renty

3. Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały;

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

5. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane do wykazu;

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa;

7. 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.

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

2. Komisja jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powołanym odrębną uchwałą.

3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego;

4. Ilość osób ujętych w wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy; 5 Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy na podstawie zaopiniowanych przez Komisję wniosków.

Rozdział 7.

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

§ 20. 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 głównego 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 należytym stanie.

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

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

§ 21. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy 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.

§ 22. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 20 i § 21, osoby takie powinny 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 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 23. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do:

1. Najmu dla rodzin wielodzietnych pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych;
2. Sprzedaży - w drodze przetargu.
3. Do zamiany, jeżeli w wyniku zamiany gmina uzyska co najmniej dwa lokale mieszkalne.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce .

§ 25. Traci moc uchwała Nr VIII/35/03 Rady Gminy w Malczycach z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Malczyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Malczyce:
M. Kądziela

Załącznik do uchwały nr XXXIV/167/2012
Rady Gminy Malczyce z dnia 30 kwietnia 2013 r.

WNIOSEK
o przydział lokalu mieszkalnego*, socjalnego*, do remontu* lub zamianę* lokalu

1. Wnioskodawca:.....

(nazwisko i imię, dokładny adres zamieszkania, miejscowość, nr nieruchomości, kod pocztowy)

2. Dane o zajmowanym lokalu:

1) powierzchnia użytkowa lokalu*, ogółem m² w tym powierzchnia pomieszczeń zajmowanych przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy m². Mieszkanie składa się z pokoi. Wyposażenie mieszkania w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, c.o. i wc stan techniczny

2) właściciel*, najemca* lokalu*, domu*

(nazwisko, imię i stopień pokrewieństwa lub nazwa jednostki)

3. Wykaz osób zamieszkujących w lokalu*, budynku* wspólnie z wnioskodawcą:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy	Okres zamieszkiwania
1				
2				
3				
4				

4. Dane o dochodach brutto rodziny z okresu 3 miesięcznego w formie zaświadczenia: z tytułu zatrudnienia, ubezpieczenia społecznego, z pomocy społecznej, zasiłku dla bezrobotnych.

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Dochód
1			
2			
3			
4			

5. Informacja o wyposażeniu i ogólnym stanie technicznym zajmowanego lokalu.....

6. Uzasadnienie**wniosku**.....**Pouczenie**

o odpowiedzialności karnej. Za składanie fałszywych zeznań grozi kara pozbawienia wolności (art.233 kk) oświadczam, że wszystkie podane przeze mnie informacje we wniosku są prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym. Jednocześnie oświadczam, że w przypadku zajścia jakichkolwiek zmian dotyczących podanych przeze mnie informacji każdorazowo zobowiązuję się do niezwłocznego powiadomienia o tych zmianach. Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w niniejszym wniosku i wszelkich innych dokumentach przedłożonych wraz z niniejszym wnioskiem dla potrzeb ubiegania się o lokal (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych tj. z 2002r, Dz. U. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

wnioskodawcy - imię i nazwisko)

7. Opinia Komisji o przydzieleniu mieszkania:.....

8. Decyzja Wójta Gminy:.....
..... Malczyce , dnia * / **niepotrzebne skreślić** (podpis Wójta Gminy)