



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 października 2021 r.

Poz. 4649

UCHWAŁA NR XL/246/2021 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kondratowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kondratowice, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:
Marcin Szczurowski

Załącznik do uchwały nr XL/246/2021
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 29 września 2021 r.

Zasady wynajmowania mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kondratowice.

§ 1. Ilekroć w niniejszych zasadach 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 Kondratowice;
- 3) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) programie - należy rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy”;
- 5) lokalu, lokalu zamiennym oraz pomieszczeniu tymczasowym - należy rozumieć wg definicji określonych w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
- 6) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu także ze współmałżonkiem pod warunkiem jego zamieszkiwania i spełnienia wymogu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, dochodzie gospodarstwa domowego;
- 8) najem socjalny - należy rozumieć wg definicji określonej w ustawie, dla lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 10) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie i zostały one pozytywnie zweryfikowane przez społeczną Gminną Komisję Mieszkaniową;
- 11) Komisji - należy przez to rozumieć społeczną Gminną Komisję Mieszkaniową złożoną z Radnych Gminy Kondratowice;
- 12) osoba bezdomna - osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowana na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym i zameldowana na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania.

§ 2. 1. Gmina Kondratowice wynajmuje komunalne lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) żadna z osób ubiegających się o lokal nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) są mieszkańcami Gminy Kondratowice lub jako osoby bezdomne zamieszkiwali w Gminie Kondratowice;
- 3) nie przekraczają określonych w uchwale kryteriów dochodowych.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
- 2) nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu;
- 3) wystąpiły z wnioskiem o dokonanie zamiany na zasadach określonych w § 20.

3. Wymóg pełnoletniości określony w pkt 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

4. Lokale mogą być wynajmowane:

- 1) na warunkach ogólnych, określonych zasadami oraz programem,
- 2) jako najem socjalny lokalu lub
- 3) przydział pomieszczenia tymczasowego.

§ 3. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, jeżeli średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym przeprowadzono weryfikację złożonego wniosku nie przekracza:

- 1) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury, w przypadku umowy o najem lokalu,
 - b) 70% kwoty najniższej emerytury, w przypadku umowy najmu socjalnego;
- 2) dla wieloosobowych gospodarstw domowych:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury, w przypadku umowy o najem lokalu,
 - b) 50% kwoty najniższej emerytury, w przypadku umowy najmu socjalnego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu o 10%, jeżeli średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym przeprowadzono weryfikację złożonego wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym - 70% najniższej emerytury;
- 2) w innym niż określone w pkt 1 - 40% najniższej emerytury.

§ 4. Warunki kwalifikujące do poprawy warunków zamieszkiwania przez najem lokalu to:

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które:
 - a) dysponuje powierzchnią mniejszą niż 6 m² na jednego mieszkańca,
 - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
 - c) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego.
- 2) utrata mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego wypadku.

§ 5. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego lub najmu socjalnego lokalu:

- 1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, nie wyższe niż określone w § 3;
- 2) trudne warunki zamieszkiwania, określone w § 4;
- 3) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy;
- 4) wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 5) stan majątkowy niestanowiący możliwości poprawy warunków zamieszkania w inny sposób niż najem lokalu;
- 6) okres zamieszkiwania na terenie gminy Kondratowice, który nie może być krótszy niż 10 lat;
- 7) rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w gminie.

2. Nowe umowy najmu lokali z osobami, które były już najemcami lokali, mogą być zawarte:

- 1) jeśli nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali oraz
- 2) wywiązały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy.

§ 6. 1. Warunki dokonywania zamiany lokali oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) zamiana lokali oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może się odbywać za zgodą Gminy przy spełnieniu przez obu lokatorów kryteriów przydziału lokali mieszkalnych. Zamiana dopuszczalna jest również z najemcami zajmującymi zasoby innych Gmin;
- 2) oba lokale muszą być sprawne technicznie;
- 3) lokale nie mogą być zadłużone.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Odmowa zgody na zamianę lokali między najemcami następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1, 2 i 3 oraz jeżeli:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nieobjętą zamianą w lokalu niesamodzielnym;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 6 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 3) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) zamiana lokali mieszkalnych spowoduje znaczne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej jednego z najemców (warunki zdrowotne, przegęszczenie).

4. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową nie kwalifikuje najemcy do wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu lub otrzymania dodatku mieszkaniowego.

5. Gmina również może wskazać zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

6. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu i zalega z zapłatą całości lub części najmu co najmniej za 4 miesiące, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

7. W przypadku odmowy na zamianę lokalu określoną w pkt 6, przy spełnieniu warunków określonych w art. 21 ust. 4 Ustawy, Gmina może wypowiedzieć umowę najmu.

§ 7. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:

- 1) wnioskodawca składa w formie pisemnej wniosek o najem według wzoru ustalonego przez Wójta Gminy Kondratowice;
- 2) komisja prowadzi ocenę i weryfikację złożonych wniosków nie rzadziej niż raz w roku;
- 3) przed przeprowadzeniem oceny wniosków, komisja wzywa pisemnie do ich uzupełnienia o:
 - a) dowody potwierdzające przebywanie/zameldowanie na terenie Gminy Kondratowice,
 - b) deklaracje dochodowe z trzech ostatnich miesięcy od dnia wezwania do uzupełnienia;
- 4) wnioski nieuzupełnione zgodnie z pkt 3 nie podlegają ocenie;
- 5) w przypadku rażącej dysproporcji pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi w deklaracji a rzeczywistym stanem majątkowym, komisja przeprowadza wywiad środowiskowy do ustalenia stanu faktycznego;
- 6) komisja, w terminie 45 dni od daty zakończenia składania wniosków sporządza pisemną opinię wraz z uzasadnieniem;

7) wnioskodawcy, w terminie 14 dni od pozyskania informacji o wyniku oceny i weryfikacji mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia lub odwołania do Wójta Gminy Kondratowice.

2. 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 lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 8. 1. Gmina realizując listę przydziału lokali składa propozycję najmu dla oczekujących.

2. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny po zakwalifikowaniu się na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego na dzień składania propozycji najmu.

3. Nieprzyjęcie propozycji najmu lokalu spełniającego wymogi skutkuje skreśleniem z listy.

§ 9. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oczekujących na liście przydziału musi spełniać kryteria określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych. Do oceny warunków technicznych, uwzględnia się rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności a w szczególności udogodnienia dla osób poruszających się na wózku.

§ 10. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są oddawane w najem zgodnie z zasadami, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy.

§ 11. Nie zachowanie warunków umowy najmu lokali a w szczególności ich dewastacja, zakłócanie porządku lub brak uiszczania opłat w całości lub części za co najmniej 4 miesiące skutkuje wypowiedzeniem umowy z zastrzeżeniem § 6 pkt 7.

§ 12. 1. Wobec najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokali komunalnych, Gmina raz na 3 lata prowadzi ponowną weryfikację wysokości dochodów uzasadniających oddanie w najem lokal i ustalenia wysokości czynszu oraz zniżek i zwwyżek na zasadach określonych w Ustawie. Zasady weryfikacji są prowadzone zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Niewywiązanie się najemcy z obowiązku weryfikacji powoduje zwiększenie wysokości czynszu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. W przypadku przekroczenia wartości dochodów uzasadniających oddanie w najem lokal wysokość czynszu ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy.

4. Odmowa przyjęcia podwyżki czynszu skutkuje rozwiązaniem umowy najmu za wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a Ustawy.

§ 13. Najem socjalny lokali.

1. Umowa najmu socjalnego lokalu może nastąpić na pisemny wniosek wnioskodawcy lub w wyniku wykonania wyroku sądowego.

2. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:

- a) są mieszkańcami Gminy Kondratowice lub jako osoby bezdomne zamieszkiwali w Gminie Kondratowice,
- b) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
- c) żadna z osób ubiegających się o lokal nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków reguluje § 7 uchwały.

4. Umowę Gmina zawiera na okres od 3 do 12 miesięcy.

5. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

6. Jeżeli decyzją sądu wnioskowany o opróżnienie lokalu najemca zatrzymuje prawo do najmu socjalnego, pozostawia się go w dotychczasowym lokalu na kolejny okres licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku.

7. Nieprzyjęcie propozycji lokalu spełniającego wymogi skutkuje skreśleniem z listy oraz zwalnia Gminę z obowiązku wykonania wyroku sądowego.

Umowę najmu socjalnego lokalu wypowiedzi się bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu, który może używać.

§ 14. Pomieszczenia tymczasowe.

1. Umowa najmu lub podnajmu pomieszczenia tymczasowego może nastąpić w wyniku konieczności realizacji przepisów Ustawy.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony po wygaśnięciu umowy, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 15. Lokale zamienne.

1. Gmina Kondratowice może zawierać umowy najmu lokali zamiennych z puli mieszkaniowego zasobu Gminy o standardach określonych w Ustawie w przypadkach:

- a) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
- b) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- c) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

2. Na okoliczność zdarzeń, zawartych w pkt 1, dopuszcza się możliwość utrzymywania rezerwy lokali mieszkalnych.

3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych dwóch propozycji przez Gminę lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

4. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którym umorzono w całości lub w części zadłużenie za dotychczas wynajmowany lokal z tytułu opłat w okresie ostatnich 3 lat lub którzy zalegają z opłatami z tytułu najmu za dotychczas użytkowany lokal w okresie ostatnich trzech lat na dzień weryfikacji wniosku zgodnie z § 7.

§ 16. Mieszkania chronione.

1. Wójt Gminy wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy mieszkania chronione, jako formę pomocy społecznej przygotowującą pod opieką specjalistów osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagającą te osoby w codziennym funkcjonowaniu.

2. Mieszkania chronione przekazywane są do dyspozycji GOPS Gminy Kondratowice.

§ 17. Kaucja zabezpieczająca.

1. Najem lokalu mieszkalnego poprzedza się wpłatą kaucji zabezpieczającej.

2. Wysokość kaucji zabezpieczającej określa się, jako sześciokrotność miesięcznego czynszu wynajmowanego lokalu.

3. Brak uregulowania należności za czynsz oraz należność za stwierdzone usterki przy zwrocie lokalu upoważniają do potrącenia odpowiednich kwot z kaucji zabezpieczającej.

4. Zwrot kaucji zabezpieczającej w wysokości obowiązującej na dzień zwrotu następuje do 30 dni po rozliczeniu końcowym najemcy.

§ 18. Inne przypadki zawarcia umowy najmu

Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu, co najmniej 5 lat. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 19. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu komunalnego na umowę najmu socjalnego w przypadku, gdy:

- 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w trudnej sytuacji materialnej,
- 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem socjalnego lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi dla najmu socjalnego lokalu.

§ 20. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.