



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 7 lutego 2014 r.

Poz. 524

UCHWAŁA NR XXXV/248/2013 RADY GMINY WIELICZKI

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 645; poz. 1318), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 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, Nr 69, poz. 626; Dz. U. z 2006 r., Nr 86, poz. 602; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; Dz. U. z 2007 r., Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; Nr 3, poz. 13; Dz. U. z 2011 r., Nr 224, poz. 1342; Dz. U. z 2012 r., poz. 951; Dz. U. z 2013 r., poz. 1304), Rada Gminy Wieliczki uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliczki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Józef Łapiński

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/248/2013
Rady Gminy Wieliczki
z dnia 30 grudnia 2013 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki, ustala zasady i kryteria wyboru osób na podstawie, których należy zawierać umowy najmu w pierwszej kolejności, a także reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

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

3. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest gmina Wieliczki reprezentowana przez Wójta Gminy Wieliczki.

4. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

5. Lokale socjalne wydziela Wójt Gminy Wieliczki.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego kwalifikująca do oddania w najem lokalu

§ 2. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium wysokości dochodu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie mieszkania.

2. Wysokość dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

a. w gospodarstwie wieloosobowym - 120 % najniższej emerytury,

b. w gospodarstwie jednoosobowym - 150 % najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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 (Dz. U. z 2009 r., nr 153, poz. 1227 z późn. zm.) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Wysokość tego dochodu w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać:

a. w gospodarstwie wieloosobowym - 80 % najniższej emerytury;

b. w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki mieszkaniowe gospodarstwa domowego kwalifikujące do oddania w najem lokalu.

§ 3. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium warunków zamieszkiwania, kwalifikujące do ich poprawy. Kryterium takim jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkałą przypada na członka gospodarstwa domowego wieloosobowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub mniej, niż 10 m² w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna spełniać kryterium wysokości dochodu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie mieszkania.*

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

a. zamieszkują „i są zameldowane na stałe”* na terenie gminy Wieliczki przez okres co najmniej 5 lat, pozostają w trudnej sytuacji materialnej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych,

b. uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 ust. 1 lub prawomocnego orzeczenia sądowego,

c. złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

2. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 nastąpi, o ile pozostawać one będą w trudnych warunkach mieszkaniowych i trudnej sytuacji materialnej w momencie zawierania umowy najmu.

§ 5. 1. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Wieliczki może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 4 ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

2. Gmina może również zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z powodu zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoba ta dalej zamieszkuje w tym lokalu i uregulowała zaległości.

§ 6. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które: nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, pod warunkiem, że ich sytuacja materialna i finansowa nie uległa zmianie od dnia orzeczonego wyroku.*

2. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:

a. nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i ich średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich sześciu miesięcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci) w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu;

b. opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, o ile nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium dochodowego, jeżeli:

a. utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu - na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;

b. zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbioru ze względu na planowaną inwestycję gminną;

c. zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku użyteczności publicznej, który jest własnością Gminy i który ma być przeznaczony na cele użyteczności publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

4. Minimum dochodowe wskazane w § 6 ust 2 lit. a zwiększa się o 30 % w stosunku do:

a. osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki i prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe;

b. wychowanków domu dziecka;

c. rodzin wielodzietnych;

5. Minimum dochodowe wskazane w § 6 ust 2 lit. a zwiększa się o 60 %, w przypadku gospodarstw domowych, dla których jedynym źródłem dochodu jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

Rozdział 5. Zamiany mieszkań.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Zamiana lokali może nastąpić również osobom, które zamieszkują w budynku lub lokalu wymagającym opróżnienia, przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.

6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta Gminy.

7. Wyrażenie zgody Wójta Gminy na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

8. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

9. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych, (inwalidzi I grupy przyznanej na stałe lub inwalidzi narządu ruchu) potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować. Osobom tym przysługuje pierwszeństwo w zamianie lokalu.

Rozdział 6. Obniżki czynszu.

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku.

2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu za wyposażenie lokalu w:

- a. wc - o 30 %
- b. łazienkę - o 30 %
- c. centralne ogrzewanie - o 30 %

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 ulegać będzie obniżeniu z powodu:

- a. przeznaczenia budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - o 10%
- b. braku kanalizacji (szamba) - o 15 %
- c. braku urządzeń wodociągowych (hydrofor) - o 15 %
- d. zamieszkania w lokalu bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 10 %
- e. położenia lokalu w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych - o 10 %.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Najemca oprócz czynszu ponosi opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

8. Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek. Strony mogą ustalić inny termin płatności czynszu.

9. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu.

1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy 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.).

2. Kryterium dochodowe:

Rodzaj gospodarstwa:	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego:	Wysokość obniżki:
Gospodarstwo jednoosobowe	175 %-70 % najniższej emerytury	10 %
	70 %-50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %
Gospodarstwo wieloosobowe	125 %-50 % najniższej emerytury	20 %
	Poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

W kryterium dochodowym przyjmuje się kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

3. Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek Najemcy.

4. Uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest wynajmujący.

5. Obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku, tzn. zawierającego wszystkie dokumenty niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozpatrzenia w sprawie.

6. Jeżeli niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się to, wynajmujący, na wniosek Najemcy, ponownie udziela obniżenia czynszu na kolejne 12 miesięcy.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego, który powinien zawierać:

- a. udokumentowane źródło utrzymania;
- b. opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- c. wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- d. oświadczenie o stanie majątkowym;
- e. oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;*
- f. inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- g. uzasadnienie wniosku;

h. zgodę na przetwarzanie 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.).

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Komisji Mieszkaniowej w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową Wójt Gminy, sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali.

5. Doradcą i opiniodawcą kontrolę społeczną sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawicieli Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy oraz przedstawiciela Rady Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały, tj.:
 - a) pełnoletnie wnuki,
 - b) rodzice,
 - c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy,
 - d) powinowaci: synowa, zięć,
- 2) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej 5 lat (były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały), chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

- 1) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- 2) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 3) osoby, zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 11. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu otwartego odnośnie ustalenia stawki czynszu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 12. Do wynajmu przeznaczają się wolne lokale mieszkalne, o ile Wójt Gminy Wieliczki nie przeznaczy ich do sprzedaży.

§ 13. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawierana na okres nie dłuższy niż 3 lata z możliwością przedłużania jej na kolejne dwa lata, o ile nadal spełniane są warunki określone w § 6.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszym załącznikiem do uchwały, a dotyczących wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wieliczki, stosowane będą przepisy 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.).

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.34.2014 z dnia 4 lutego 2014 r.