



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 lipca 2018 r.

Poz. 5614

UCHWAŁA NR LII/364/18 RADY GMINY DUSZNIKI

z dnia 26 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. , poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwałę reguluje zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Duszniki, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Duszniki,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Duszniki,
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć właściwą Komisję Rady Gminy, mającą w zakresie swojego działania sprawy z zakresu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wydawanych 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1383), ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 5) dochód – należy przez to rozumieć dochód, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.),
- 6) niepełnosprawnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz.U z 2018 r. poz. 511 ze zm.),
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.),
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm).

Rozdział 2.**WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCĄ ODDANIE W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO, ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCĄ ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU**

§ 3. 1. Ustala się następujące kryteria dochodowe, które winny spełniać osoby ubiegające się o najem lub podnajem lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy:

- 1) w przypadku umów najmu lokali na czas nieoznaczony – średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie powinien przekraczać:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 100 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 150 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku umów najmu lokali socjalnych – średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie powinien przekraczać:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – kwoty 75 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – kwoty 100 % najniższej emerytury.

2. Spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia lokalu w najem w wyniku dokonanej zamiany,
- 2) zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku osób, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – kwoty 50 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – kwoty 100 % najniższej emerytury.

2. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 1),
- 2) do 20% - w przypadku najemców, o których mowa w ust. 1 pkt. 2).

2. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych oddanych w najem.

Rozdział 3.**WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY**

§ 5. 1. Ustala się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny nie przekracza 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 10 m². W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub osoby niepełnosprawnej, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju powierzchnię pokoi przypadającą na tę osobę powiększa się do 15 m²,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest instalacji wodnej lub kanalizacyjnej,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest oddzielnej kuchni lub wc,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, którego stan techniczny który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

3. Weryfikacja okoliczności wskazanych w ust. 1 odbywa się na podstawie dostarczonej dokumentacji wydanej przez uprawnione organy oraz podczas wizji lokalowej dokonywanej przez oddelegowanych w tym celu członków Komisji.

Rozdział 4.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy,
- 2) zamieszkują w budynkach lub w lokalach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia,
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi Gminy,
- 4) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach,
- 5) ubiegają się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie,
- 6) utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

§ 7. Lokale socjalne przeznaczone są w pierwszej kolejności dla osób zamieszkujących na terenie Gminy, które spełniają chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego i których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina,
- 2) są bezdomne, a ostatnim miejscem ich zamieszkania była Gmina,
- 3) utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 5.

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE W INNYCH ZASOBACH

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 - 5.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 - 5.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

4. Wójt może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty,
- 2) w wyniku zamiany w jednym z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach, w których na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi - przy czym w przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub niepełnosprawnej, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, powierzchnię pokoi przypadającą na tę osobę powiększa się do 15m².

5. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

§ 9. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji Wójta złożonej najemcy. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców zalegających z zapłatą należności czynszowych, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni, bądź niższym standardzie i niższym czynszu,
- 2) najemców lokali podlegających komercjalizacji, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

Rozdział 6.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 10.1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy powinny złożyć wniosek, do którego należy dołączyć zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach oraz inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokalu. Kompletny wniosek należy dostarczyć do siedziby Urzędu Gminy.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu powinny złożyć wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego wraz z innymi dokumentami, które mogą mieć wpływ na ustalenie kryteriów przydziału lokali, przy czym przez zamianę lokalu rozumie się dokonanie przydziału dla wszystkich osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu.

3. Każda osoba może figurować tylko w jednym wniosku o przydział, bądź zamianę lokalu.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji wszelkich danych zawartych we wniosku w przypadku ich zmiany.

5. Wnioski zawierające braki, bądź nieuzupełnione w wyznaczonym terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 11.1. Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Komisja.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, z uwzględnieniem kryteriów, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą Uchwałą.

3. Jeżeli sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy nie jest znana członkom Komisji, bądź okoliczności przedstawione we wniosku wymagają zweryfikowania, Komisja może oddelegować swoich członków do dokonania wizji w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

§ 12.1. Na podstawie złożonego wniosku i po zapoznaniu się z opinią, o której mowa w § 11. ust. 2, Wójt do dnia 31 grudnia sporządza wykaz osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wykaz ten zostaje podany do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

2. Osoby zainteresowane mogą zgłaszać do Wójta pisemne odwołania oraz zastrzeżenia i uwagi dotyczące sporządzonego wykazu, w terminie 30 dni od dnia podania go do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ust. 1.

3. Po rozpatrzeniu zgłoszonych odwołań, zastrzeżeń i uwag, Wójt zatwierdza ostateczny wykaz osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w terminie do dnia 30 marca. Wykaz ten zostaje podany do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

§ 13.1. Umowy najmu lokalu zawiera Wójt Gminy, bądź działająca w imieniu i na podstawie upoważnienia Wójta Gminy jednostka utworzona w celu realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, służącej utrzymaniu mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą wskazaną w wykazie, o którym mowa w § 12 ust. 3 niniejszej uchwały, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w niniejszej Uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

§ 14.1. Komunalny Zakład Budżetowy w Dusznikach każdego roku wezwie wszystkich wnioskodawców do zaktualizowania danych zawartych we wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Po dokonaniu wezwania do zaktualizowania danych zawartych we wniosku, o którym mowa w ust. 1, Wójt Gminy skreśla wnioskodawcę z wykazu osób uprawnionych do wynajmu lokali w przypadku:

- 1) niezaktualizowania danych w wyznaczonym terminie,
- 2) nieuzupełnienia braków w podanych przez wnioskodawcę danych, podlegających aktualizacji, w wyznaczonym terminie.

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

§ 15. 1. Umowa najmu lokali może zostać zawarta z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli:

- 1) osoby te są pełnoletnie,
- 2) osoby te są dziećmi najemcy, jego rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,
- 3) najemca posiadał tytuł prawny do lokalu, w którym zamieszkiwał.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 16. 1. Umowa najmu lokali może zostać zawarta z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli:

- 1) osoby te są pełnoletnie,
- 2) najemca przed śmiercią posiadał tytuł prawny do lokalu, w którym zamieszkiwał.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 17. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu zgodnie z przepisami niniejszego Rozdziału, Wójt wzywa osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpił po śmierci najemcy, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu i w tym celu wyznacza 3-miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt może wydłużyć termin na przekazanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, na okres do 6 miesięcy.

3. Do dnia opuszczenia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości określonej w art. 18 ust. 1-3 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu na przekazanie lokalu, określonego w ust. 2 i 3, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci nabywcy nie mają zastosowania zasady określone w Rozdziale 2 i Rozdziale 6 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m²

§ 19. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem, bez zachowania zasad określonych w Rozdziale 2 i Rozdziale 6, osobom spełniającym chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) osobom, których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 8 osób,
- 2) osobom, których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób, jeżeli w skład tego gospodarstwa wchodzi osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Traci moc uchwała nr XXXIX-263/2002 Rady Gminy Duszniki z dnia 20 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Duszniki (Dz. Urz. Woj. Wlk. z dnia 22 marca 2002 r., Nr 43, Poz. 1258).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Ryszard Pacholak