

**UCHWAŁA NR 66/VIII/2011
RADY GMINY DĘBOWIEC**

z dnia 28 czerwca 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Dębowiec uchwała:

Przyjmuje się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec", o następującej treści:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec określają:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz pozostałych lokali mieszkalnych,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującym lokale w innych zasobach,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²
- 8) zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dębowiec obejmuje lokale będące w posiadaniu gminy. Ewidencję tą prowadzi Urząd Gminy Dębowiec.

2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach lub pozostających w niedostatku i będących członkami wspólnoty samorządowej Gminy Dębowiec.

3. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim lokale o obniżonym standardzie, wyposażone przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i sanitariaty chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

4. Nawiązanie stosunku najmu następuje po rozpatrzeniu wniosku przez komisję mieszkaniową i podjęciu w tym zakresie decyzji przez Wójta Gminy Dębowiec albo po prawomocnym wyroku sądowym ustalającym wstąpienie w stosunek najmu.

§ 3.

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i która spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę która:

- 1) została pozbawiona lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych,
- 2) jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej, repatriantem, osobą niepełnosprawną albo inną osobą wymagającą szczególnej troski,
- 3) zgodnie z obowiązującymi przepisami ma prawo do lokalu zamiennego,
- 4) uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu,
- 5) podlega eksmisji, a której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, a gmina zobowiązana jest dostarczyć pomieszczenie tymczasowe; osobie tej może zostać wynajęte jedynie pomieszczenie niebędące samodzielny lokalem.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4.

1. Najemcą albo podnajemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może być osoba, której warunki mieszkaniowe kwalifikują ją do ich poprawy lub której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i której gospodarstwo domowe osiąga niskie dochody.

2. W rozumieniu niniejszej uchwały gospodarstwem domowym o niskich dochodach jest gospodarstwo, w którym średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka rodziny, w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kwota najniższej emerytury ogłaszana jest Komunikatem Prezesa ZUS-u, który publikowany jest w Monitorze Polskim.

4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

5. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

6. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS.

§ 5.

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i pozostaje w niedostatku albo posiada wyrok sądowy uprawniający do otrzymania lokalu socjalnego.

2. W rozumieniu niniejszej uchwały osobą pozostającą w niedostatku, jest osoba, której średni dochód miesięczny gospodarstwa domowego, w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6.

1. W stosunku do najemców lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony można stosować obniżki czynszu w wysokości:

- 1) do 60% czynszu najmu, gdy średni dochód gospodarstwa domowego z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku spełnia kryteria pozostawania w niedostatku,

2) do 25% czynszu najmu, w przypadku, gdy średni dochód gospodarstwa domowego z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% dochodu gospodarstw o niskich dochodach.

2. Z wnioskiem, o obniżkę czynszu występuje najemca. Do wniosku należy załączyć oświadczenie o wysokości dochodów z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy.

§ 7.

Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego odbywa się:

- 1) w chwili składania wniosku,
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) przegęszczenie, w przypadku, gdy powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza bądź równa 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniejsza bądź równa 10m², w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) zamieszkiwanie wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym,
- 3) zły stan techniczny lokalu, potwierdzony opinią organów nadzoru budowlanego lub ekspertyzą uprawnionego rzeczoznawcy,
- 4) wspólne zamieszkiwanie w lokalu z inną, niespokrewnioną z wnioskodawcą osobą.

Rozdział 4.

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

§ 9.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, przysługuje osobie, której gospodarstwo domowe jest gospodarstwem o niskich dochodach i spełnia przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych,
- 2) utraciła uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego,
- 3) została zakwalifikowana do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu,
- 4) zamieszkującą w lokalu mieszkalnym mieszczącym się w budynku, który jest przeznaczony do rozbiórki w związku z prowadzonymi przez Gminę Dębowiec inwestycjami.

§ 10.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie która:

- 1) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i pozostaje w niedostatku,
- 2) jest zobowiązana do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu a sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu tej osoby do lokalu socjalnego.
- 3) zadeklarowała się dokonać na własny koszt przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych, albo remontu kapitalnego zniszczonego lokalu z przeznaczeniem na cele mieszkalne i pozostaje w niedostatku.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującym lokale w innych zasobach

§ 11.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż gmina podmiotów.

2. Zamiana lokali odbywa się na wnioski zainteresowanych najemców, po ich rozpatrzeniu przez komisję mieszkaniową i uzyskaniu zgody Wójta Gminy Dębowiec.

3. W wyniku zamiany lokali, w stosunek najmu wchodzi także osoby dotychczas zamieszkałe na stałe z głównym najemcą i przez niego wskazane, pod warunkiem, że:

- 1) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (budynku),
- 2) zamieszkiwały z głównym najemcą przez okres minimum 5 lat, poprzedzający moment złożenia wniosku o zamianę lokali lub są osobami bliskimi tj. zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu.

4. Najemcy lokali, którzy chcą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych nie mogą mieć zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu lub innych opłat wynikających ze stosunku najmu.

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

§ 12.

1. Umowa o najem lokalu zawierana na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie kryteria:

- 1) jest osobą pełnoletnią
- 2) spełnia pozostałe wymogi określone w niniejszej uchwale.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie krótszy niż jeden rok z możliwością przedłużenia, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy kryteria dochodowe najemcy uprawniające do przyznania lokalu socjalnego nie zostały przekroczone o więcej niż 15%.

§ 13.

1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powołuje się społeczną komisję mieszkaniową.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1 składa się z 4 osób, wskazanych po jednej osobie przez:

- 1) Radę Gminy Dębowiec,
- 2) Ośrodek Pomocy Społecznej w Dębowcu,
- 3) Gminny Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli,
- 4) Wójta Gminy Dębowiec.

3. Regulamin prac komisji mieszkaniowej określa Wójt Gminy Dębowiec w drodze zarządzenia.

§ 14.

1. W terminie do 31 marca, Wójt Gminy Dębowiec składa Radzie Gminy Dębowiec informację o zawartych i rozwiązanych umowach najmu w roku poprzedzającym złożenie informacji.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) informację o stanie ilościowym zasobu mieszkaniowego Gminy Dębowiec,

- 2) liczbie złożonych wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) liczbie złożonych wniosków o najem lokalu socjalnego,
- 4) liczbie zawartych i rozwiązanych umów najmu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych,
- 5) liczbie i przyczynie odmów zawarcia umów najmu.

§ 15.

1. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku.

2. Wniosek, o których mowa w ust. 1 składa się w biurze podawczym Urzędu Gminy Dębowiec.

3. Wniosek podlega ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, na podstawie dołączonej dokumentacji oraz wypełnionej ankiety weryfikacyjnej stanowiącej załącznik nr 2.

4. Weryfikacja wniosku oraz ocena punktowa należy do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dębowcu.

5. Osoby które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Tworzy się odrębne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

7. Projekty list, o których mowa w ust. 5 i 6, sporządzane są na podstawie złożonych i zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych. Listy zawierają imiona i nazwiska osób z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu oraz liczbę uzyskanych punktów.

8. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz informuje pisemnie o tym fakcie osoby, które złożyły wnioski.

9. Osobie, która złożyła wniosek o przydział lokalu przysługuje odwołanie od decyzji komisji mieszkaniowej do Wójty Gminy Dębowiec, w terminie 14 dni od daty podania projektu listy do publicznej wiadomości. W treści informacji, o której mowa w ust. 8 należy zamieścić uwagę o możliwości odwołania od decyzji komisji mieszkaniowej.

10. Wójt Gminy Dębowiec rozpatruje odwołania w ciągu 7 dni od dnia jego wniesienia.

11. Po upływie terminu na wniesienie odwołań i ich rozpatrzeniu Wójtowi Gminy Dębowiec ostatecznie zatwierdza listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

12. Listy, o których mowa w ust. 11 podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dębowiec.

§ 16.

1. Wskazanie lokalu następuje według kolejności na liście.

2. Skreślenie z listy następuje w przypadku:

- 1) dwukrotnej odmowy przyjęcia wskazanego lokalu,
- 2) wycofanie wniosku o przydział lokalu,
- 3) przekroczenie kryterium dochodowego,
- 4) złożenia przez osobę wnioskującą o przyznanie lokalu oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą,
- 5) nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny w terminie 14 dni od dnia poinformowania o przyznaniu lokalu.

3. W przypadku orzeczenia rozvodu małżonków umieszczonych na liście, lokal będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jedno z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu.

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.

§ 17.

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat i są pełnoletnimi osobami bliskimi. Pod pojęciem „osób bliskich” rozumie się: zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu,
- 2) osiągają dochód pozwalający na utrzymanie mieszkania,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (budynku).

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są w terminie 1 roku od dnia opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub od jego śmierci, złożyć do Wójty Gminy Dębowiec wniosek z prośbą o nawiązanie stosunku najmu zajmowanego lokalu. W przypadku nie złożenia takiego wniosku Wójt Gminy Dębowiec zobowiąże zamieszkałe w lokalu osoby do jego opuszczenia. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczynają się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² i zasady wynajmowania lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 18.

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajmu w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Minimalna, wywoławcza wysokość czynszu w pierwszym przetargu nie może być niższa niż 0,1% wartości wskaźnika kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego.

3. Przy przeprowadzaniu przetargów na najem lokali stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości.

§ 19.

1. W wyjątkowych przypadkach, podyktowanych interesem Gminy Dębowiec, ze względu na charakter wykonywanej pracy mogą być zawierane umowy najmu lokali na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1 mogą być zawierane z osobami, które będą albo są zatrudnione w Urzędzie Gminy Dębowiec, w gminnych jednostkach organizacyjnych lub gminnych instytucjach kultury.

3. Wniosek o wynajem lokalu, o którym mowa w ust. 1 wraz z opinią pracodawcy lub przyszłego pracodawcy składa się Wójtowi Gminy Dębowiec, który podejmuje decyzję o wyborze najemcy lokalu.

4. Wobec wnioskodawców występujących o najem lokalu na czas trwania stosunku pracy nie stosuje się kryterium dochodowego. Wniosków tych nie rozpatruje komisja mieszkaniowa.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 20.

Traci moc Uchwała Nr 75/IX/07 Rady Gminy Dębowiec z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębowiec.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Matejczuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 66/VIII/2011
Rady Gminy Dębowiec
z dnia 28 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 66/VIII/2011
Rady Gminy Dębowiec
z dnia 28 czerwca 2011 r.
Zalacznik2.pdf