



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 maja 2013 r.

Poz. 3840

UCHWAŁA NR XXVIII/386/13 RADY GMINY BOBROWNIKI

z dnia 9 maja 2013 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, srt. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art.4, 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z zarządzeniem Nr OK.0050.9.2013 Wójta Gminy Bobrowniki z dnia 29.01.2013 r. w sprawie konsultacji projektu uchwały Rady Gminy Bobrowniki pt. „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki”

Rada Gminy Bobrowniki uchwała co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Bobrowniki

Katarzyna Cofała

Załącznik do
uchwały Nr XXVIII/386/13
Rady Gminy Bobrowniki
z dnia 09 maja 2013 r.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
Zasobu Gminy Bobrowniki.**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bobrowniki;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie będące lokalami socjalnymi;
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

§ 2

1. Wójt Gminy Bobrowniki powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Wójtowi opinię co do zawarcia umowy najmu.

§ 3

1. Lokale oraz lokale socjalne oddawane są w najem mieszkańcom gminy posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy lub osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony. Umowę tę przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal pozostaje w sytuacji uzasadniającej zawarcie tej umowy.
3. Osoby, których dochód po upływie czasu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy, do czasu opróżnienia lokalu socjalnego uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 2.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 4

1. O najem lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym).
 - 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.
 - 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Do dochodu, o którym mowa w ust.2 pkt.3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
3. O najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:
- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym).
 - 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.
 - 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i kwoty 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
4. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

§ 5

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:
 - pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzania remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
 - opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
 - pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie;
 - pracują na terenie Gminy Bobrowniki;
 - nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym).
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - zamieszkują w lokalu socjalnym w chwili złożenia kolejnego wniosku;
 - nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 6

1. Wysokość czynszu zostaje obniżona o 20 % gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wysokość czynszu zostaje obniżona o 50% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3**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.****§ 7**

1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z innych miast lub gmin a najemcami lokali z zasobu Gminy Bobrowniki możliwe są tylko za udokumentowaną zgodą właścicieli tych lokali pod warunkiem, że strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowania lokali.
2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.
3. Zamiana dużych lokali na mniejsze jest możliwa tylko w ramach posiadanych możliwości lokalowych gminy.
4. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji.

Rozdział 4**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.****§ 8**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu oraz lokalu socjalnego zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Bobrowniki.
2. Wniosek zostaje zarejestrowany w Referacie ds. Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.
3. Wnioski, o którym mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i wstępnej weryfikacji, przedstawia się Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.
4. Wnioski zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową rozpatruje Wójt Gminy, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób uprawnionych do najmu lokalu.
5. W celu zapewnienia kontroli społecznej listy osób uprawnionych, o których mowa w ust. 4 sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie przez okres nie krótszy niż 14 dni na tablicy ogłoszeń urzędu gminy.
6. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutować będzie skreśleniem z listy oczekujących.
8. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.
9. Z uwzględnieniem § 7 wolny lokal lub lokal socjalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 5

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

§ 9

1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, a także osoby pozostające z najemcą we wspólnym pożyciu, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy - pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszową określoną zarządzeniem Wójta Gminy, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a umowa najmu z poprzednim najemcą została skutecznie rozwiązana.
3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 6

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

§ 10

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu wolnego.