

**UCHWAŁA NR XX/100/2012
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 29 czerwca 2012 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami[#]) oraz art. 4 ust. 1 i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami[#])

Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice, tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Krośnice oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 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 późniejszymi zmianami),
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 3. 1. Gmina Krośnice gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy Krośnice,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Warunki określone w ust. 1 nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w § 14 ust. 2 uchwały.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:

- 1) uprawnienie do lokalu zamiennego,
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego z wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.

4. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami).

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Krośnice z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§ 5. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa wniosek mieszkaniowy w Urzędzie Gminy Krośnice, do którego dołącza:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Krośnice,

- 2) informacje o dochodach osiąganych w gospodarstwie domowym za okres ostatnich 3 m-cy poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów o których mowa w pkt. 2, w szczególność:
 - a) zaświadczenie z zakładu pracy wysokości uzyskiwanych dochodów,
 - b) zaświadczenie o pobieranym zasiłku dla bezrobotnych lub innych świadczeniach przyznawanych przez urząd pracy
 - c) oświadczenie o wysokości dochodów uzyskiwanych z tytułu umów o dzieło, zlecenia i podobnych,
 - d) wyrok zasądający alimenty, rentę lub inne świadczenia pobierane okresowo
 - e) wszelkie decyzje o przyznaniu emerytury lub renty lub ostatni odcinek emerytury lub renty,
- 4) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych w celu realizacji (Dz. U. 1997 Nr 133 poz. 883 ze zmianami) wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioskodawca niezwłocznie uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

3. 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.

4. Wnioskodawca składający wniosek o wynajem lokali do remontu lub wniosek o adaptację zobowiązany jest wykazać zdolność finansową do przeprowadzenia remontu lokalu lub wykonania adaptacji potwierdzoną odpowiednimi dokumentami.

§ 6. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków mieszkaniowych jest jawne. Lista osób, którym lokal przydzielono jest podawana do publicznej wiadomości.

1. Z osobami spełniającymi warunki wskazane niniejszą uchwałą, które wyraziły zgodę na wskazany lokal zawierana jest umowa najmu.

2. Kolejna umowa o najem lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z wnioskodawcą wyłącznie po dokonaniu całkowitej spłaty wszystkich zaległości czynszowych związanych z poprzednią umową.

§ 7. Ustalenie osób spełniających kryteria niniejszej uchwały następuje w formie list mieszkaniowych

1. Listy mieszkaniowe sporządza Wójt Gminy Krośnice.

2. Warunki uprawniające do wpisu na listę mieszkaniową muszą być spełnione w chwili zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Wnioskodawcy mogą zgłosić zastrzeżenia do listy w terminie 21 dni od dnia podania jej do publicznej wiadomości. Wójt rozpatruje zastrzeżenia w terminie 14 dni i podaje do publicznej wiadomości zweryfikowaną listę.

4. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

5. Realizacja list określonych w ust. 3 polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno 3 propozycji lokali.

6. W przypadku nie przyjęcia przez osoby umieszczone na liście żadnej z 3 różnych ofert lokali Wójt może skreślić te osoby z listy.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy Krośnice powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Wójta Gminy Krośnice.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, nie może przekraczać 50% najniższej emerytury.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 nie więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca, jego małżonek albo dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby żyjące w związku nieformalnym, zamieszkujące pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien być spełniony przez obojga wnioskodawców. Do obliczania zaludnienia bierze się pod uwagę wszystkie osoby faktycznie zamieszkałe w tych lokalach wymienione we wniosku mieszkaniowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 3) które zamieszkują w lokalach niespełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 2 i które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu a w szczególności:

- 1) które opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Krośnice i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 2) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) które zamieszkują w lokalach niespełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) bezdomni,
- 5) opuszczający zakłady karne, którzy przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie Gminy Krośnice i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

Rozdział 6.

Lokale zamienne

§ 12. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach przeznaczonych do remontu kapitalnego bądź do rozbiórki lub modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje. Lokal zamienny powinien być wynajęty również osobie, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny.

2. W przypadku, kiedy najemca występuje o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o metrażu większym aniżeli przewiduje norma wynikająca z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Gmina może wskazać taki lokal pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt najemcy.

3. Gmina obowiązana jest do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania lokalu za lokal niemieszkalny
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku

4. W przypadku katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział 7.

Lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 13. 1. Gmina przeznacza:

- 1) lokale do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy,
- 2) pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu utworzenia lub powiększenia lokali mieszkalnych.

2. Najemcą lokalu, o którym mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności może być osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, a która w szczególności spełnia poniższe warunki:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 2) nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 3) nie osiąga dochodu określonego w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 ze zmianami).

3. Wójt podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do remontu oraz powierzchni przeznaczonych do adaptacji zawierające adres, powierzchnię, zakres prac do wykonania, termin oglądania. W przypadku adaptacji Wójt podejmie uprzednio uchwałę o przeznaczeniu powierzchni do adaptacji.

4. Zainteresowane osoby, które złożyły wcześniej wnioski mieszkaniowe składają ofertę na jeden z lokali/powierzchni umieszczonych w wykazie.

5. Wójt dokonuje wyboru osób kwalifikowanych do projektu listy.

6. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Gminy na okres 14 dni.

7. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy składają w terminie 21 dni od dnia podania listy do publicznej wiadomości.

8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Wójt tworzy ostateczną listę.

9. Osoba ostatecznie zakwalifikowana zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu lokalu/adaptacji powierzchni na zasadach określonych umową. Po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zostanie zawarta umowa najmu.

10. Rozstrzygnięcia dotyczące zmiany inwestora rozpoczętej adaptacji lub rezygnacji z adaptacji związanej ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych należą do Wójta.

Rozdział 8.

Kryteria przydziału mieszkań o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddawane są w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób, umieszczonej na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 7 uchwały.

2. W przypadku braku osób spełniających kryteria określone w ust. 1 lokal oddawany jest w najem w drodze przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć członkowie wspólnoty samorządowej.

3. Stawkę wywoławczą do przetargu ustala Wójt Gminy Krośnice indywidualnie dla każdego lokalu i nie może być ona niższa niż maksymalna stawka czynszu za najem lokalu z czynszem regulowanym obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali niewchodzących w skład tego zasobu za pisemną zgodą Wójta Gminy Krośnice.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, jeżeli:

- 1) w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².
- 2) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego, będącego własnością Gminy Krośnice.

§ 16. 1. Na wniosek najemcy Wójt Gminy Krośnice może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany uzyska samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 k.c. lub po jego wyprowadzeniu Wójt Gminy Krośnice:

- 1) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi kwalifikuje do najmu po stwierdzeniu zgodności z § 18 uchwały,
- 2) wszczyna w stosunku do nich postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu.

§ 18. Regulacja stanu prawnego, o którym mowa w § 17 ust. 1 może nastąpić na rzecz osób bliskich - małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przejętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą - stale zamieszkujących w tym lokalu do chwili śmierci najemcy lub po jego wyprowadzeniu.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 19. Traci moc Uchwała Nr XXX/207/2002 Rady Gminy Krośnice z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002 r. poz. 170, nr 2418)

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Dziekan