



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 listopada 2017 r.

Poz. 4861

UCHWAŁA NR XLV/305/2017 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 15 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.2017.1875 t.j.) 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 (Dz. U.2016.1610 t.j.) Rada Gminy Jerzmanowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Przewodniczący Rady:
T. Kozakowski

Załącznik do uchwały Nr XLV/305/2017

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 15 listopada 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.).
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.) obejmują:
 - a) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
 - b) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
 - c) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
 - d) 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;
 - e) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
 - f) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemny;
 - g) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
3. Gmina Jerzmanowa, zwana dalej „gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Jerzmanowa, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.
5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowane są wyłącznie osobom pełnoletnim, które są członkami wspólnoty samorządowej gminy, na ich pisemny wniosek, pod warunkiem posiadania przez gminę w swoich zasobach wolnych lokali, a także pod warunkiem spełnienia warunków i kryteriów określonych w niniejszym Załączniku. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy Kodeksu cywilnego.
6. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony lub w uzasadnionych przypadkach na czas oznaczony.

Rozdział II

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

§2

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.
2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu socjalnego, nie przekracza kwoty:
 - a) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§3

1. Ustala się następujące wysokości dochodu, o którym mowa w §2, uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu w lokalu mieszkalnym:
 - a) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.
2. Ustala się następujące wysokości dochodu, o którym mowa w §2, uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu w lokalu socjalnym:
 - c) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

d) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§4 Do wyliczenia dochodu, o którym mowa w §2 oraz 3, stosuje się zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§5 Po spełnieniu kryterium dochodowego umowy o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa mogą być zawierane z osobami kwalifikującymi się do poprawy warunków zamieszkiwania, to jest:

- a) zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
- b) zamieszkujących w lokalach o nadmiernym zagęszczeniu, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- c) zamieszkujących w lokalach niedostosowanych do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim o niepełnosprawności oraz stosownym pismem, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Rozdział IV

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

§6 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, przysługuje według poniższej kolejności osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- b) zamieszkują lokale mieszkalne w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia, co zostało potwierdzone przez właściwy organ,
- c) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu,
- d) opuściły Dom Dziecka, inna placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce bądź rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Jerzmanowa,
- e) posiadają co najmniej pięcioro nieletnich dzieci,
- f) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

- §7 Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w §6 lit. a,b oraz f nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział V

Zasady najmu lokali socjalnych i zamiennych

§8

1. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego Gmina Jerzmanowa, składa tylko jedną propozycję lokalu mieszkalnego, jednakże po spełnieniu przesłanek, o których mowa w niniejszym Załączniku, a także tylko jedną propozycję lokalu zamiennego.
2. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego nie muszą być wpisywane do rejestru osób ubiegających się o najem lokalu.

Rozdział VI

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa

§9

1. Zmiany lokali pomiędzy najemcami w zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowa, możliwa jest w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieokreślony, na wspólny wniosek wynajmujących, po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Jerzmanowa.
2. Zmiana zajmowanego lokalu na wolny w zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowa dokonywana jest za pisemną zgodą Wójta Gminy Jerzmanowa.
3. Zmiana zajmowanego lokalu nie może prowadzić do pogorszenia warunków mieszkalnych w taki sposób, że w jej wyniku, na osobę będzie przypadało mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m².

§10

1. Wójt Gminy Jerzmanowa może zaproponować zamianę lokalu w szczególności, gdy:
 - a) najemca nie przestrzega warunków najmu,
 - b) najemca posiada zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§11

1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, udokumentowania spełnienia warunków określonych w niniejszym Załączniku, co jest niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Wniosek powinien zawierać:
 - a) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - b) miejsce aktualnego zamieszkiwania i zameldowania,
 - c) stan rodziny wnioskodawcy (ilość osób tworzących gospodarstwo domowe, stopień pokrewieństwa, wiek),
 - d) średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przypadającego na jedną osobę w rodzinie, na moment składania wniosku,
 - e) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
 - f) szczegółowy opis dotychczasowych warunków zamieszkania,
 - g) oświadczenie wnioskodawcy o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.
4. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w niniejszym Załączniku, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.
5. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszego Załącznika.
6. Wnioskodawca będzie wzywany do ewentualnego uzupełnienia i aktualizacji danych zawartych w złożonym wniosku tylko w przypadku, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowa pojawi się wolny lokal. Organ wzywa pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku wyznaczając 14-dniowy termin.
7. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowa pojawi się wolny lokal.
8. O sposobie załatwienia sprawy wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.
9. Każdy złożony w Urzędzie Gminy Jerzmanowa wniosek o wynajem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, zostanie wpisany do rejestru osób ubiegających się o najem lokalu.
10. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności ich złożenia, z wyjątkiem osób, o których mowa w Rozdziale IV niniejszego Załącznika.
11. Do rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony lub oznaczony właściwy jest Wójt Gminy Jerzmanowa, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
12. Osoba wpisana do rejestru osób ubiegających się o najem lokalu, która odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu, zostaje skreślona z tego rejestru.
13. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, niezbędnych do

zawarcia umowy najmu lokalu, skutkować będzie odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z rejestru osób ubiegających się o najem lokalu.

14. Wójt Gminy Jerzmanowa może odstąpić od skreślenia osoby ubiegającej się o lokal i złożyć inną propozycję, w przypadku zaistnienia okoliczności, które nie były znane na dzień złożenia propozycji, a za ich uwzględnieniem przemawiają względy społeczne lub zdrowotne.

Rozdział VIII

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

§12

1. W stosunku do osób bliskich najemcy pozostałych w lokalu po jego śmierci, zastosowanie ma Kodeks cywilny, z uwzględnieniem zasad wskazanych w niniejszym Załączniku, a także pod następującymi warunkami:
 - a) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - b) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal.
2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu w przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi pod następującymi warunkami:
 - a) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
 - b) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowany lokal.
3. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy, wspólnie z nim zamieszkujące, w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy, które nie wstąpiły w najem, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- §13 Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uprawnieni są wnioskodawcy, którzy spełniają kryteria określone w niniejszym Załączniku oraz których rodzina składa się co najmniej z pięciu osób.