



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 lutego 2017 r.

Poz. 560

UCHWAŁA NR XXXII/292/17 RADY MIEJSKIEJ KARPACZA

z dnia 25 stycznia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r, poz.446, 1579) w związku z art. 4 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. z 2016. poz.1610) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karpacz.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Gminy Karpacz służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale będące własnością Gminy Karpacz, lokale w nowo budowanych budynkach lub wynajmowane przez Gminę Karpacz od innych właścicieli.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Karpacz;
- 2) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Karpacza;
- 3) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Karpacz z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Karpacz;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016. poz.1610 z późn. zm.);
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej 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 (Dz.U. z 2016r. poz. 887 z późn. zm.);

- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art 2 ust. 1 pkt 4 ustawy
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy
- 11) bezdomnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930 z późn. zm);
- 12) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu;
- 13) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 4. 1. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 90% najniższej emerytury na osobę,
- a przekracza kryteria dochodu określone w ust. 2.

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury na osobę.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada do 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia kuchni i pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego do 10 m².

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Umowy o najem lokali zawiera administrator lokali na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza Karpacza lub osobę przez niego upoważnioną.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie wnioskodawcy, skierowanie traci ważność.

3. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony do trzech lat, na pozostałe lokale mieszkalne na czas nieoznaczony.

4. Upoważnia się Burmistrza do przekwalifikowania lokali mieszkalnych w lokale socjalne.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały oraz spełniającym warunek określony w § 5 lub jeden z poniższych:

- 1) osobom zamieszkującym w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) osobom pozbawionym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Karpacz w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, itp.;

- 3) osobom opuszczającym placówkę oświatowo - wychowawczą, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Karpacz;
- 4) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy;
- 5) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren gminy Karpacz.

6. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowa na lokal socjalny może być zawarta z osobami które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zadłużenie w opłatach za czynsz, a osoby te uregulowały należności i spełniają kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały.

7. W przypadku, gdy o najem ubiegają się osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i w drugim miejscu zamieszkania.

§ 7. 1. Przedłużenie umowy najmu na lokal socjalny następuje na pisemny wniosek najemcy.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się kolejny okres do trzech lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w § 4 ust 2, nie nabył tytułu prawnego do innego lokalu a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal;
- 2) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- 3) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

3. Do wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego należy dołączyć oświadczenie (zaświadczenie) o dochodach z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Wniosek o przydział lokalu, którego rozpatrzenie ma nastąpić w danym roku kalendarzowym należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Karpaczu w terminie od 2 stycznia do 30 listopada tego roku. Wnioski złożone po terminie wskazanym w zdaniu pierwszym rozpatrywane będą w kolejnym roku kalendarzowym.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W celu rozpatrywania wniosków o przydział lokalu oraz wyboru osób, z którymi umowa najmu lokalu powinna być zawarta w pierwszej kolejności Burmistrz powołuje Komisję.

4. Zasady powoływania i pracy Komisji określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Projekt rocznego wykazu osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu sporządza Komisja na podstawie złożonych wniosków, o których mowa w ust 1.

6. Ostateczny wykaz osób uprawnionych do uzyskania prawa do najmu lokalu w roku następującym po złożeniu wniosku, biorąc pod uwagę projekt Komisji, ustala Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości do dnia 31 grudnia każdego roku.

7. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, Burmistrz może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w niniejszej uchwale, z pominięciem wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku.

8. Liczba osób ujętych na wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy w danym roku kalendarzowym.

9. Umieszczenie na wykazie nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to jest od ilości pozyskanych lokali.

10. Wykaz osób zakwalifikowanych do uzyskania prawa do najmu lokalu obowiązuje na rok kalendarzowy następujący po roku, w którym opublikowany został wykaz, o którym mowa w ust. 6 i jest podany w porządku alfabetycznym

11. 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.

12. Obsługę administracyjną komisji zapewnia Burmistrz.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali gminnych

§ 9. 1. Najemcy lokali mogą dokonywać, za zgodą właściciela zamian zajmowanych przez siebie lokali pod warunkiem braku zaległości z tytułu najmu lokalu.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Nie wprowadza się odmiennych kryteriów przydzielania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Przy oddawaniu w najem obowiązują zasady przydzielania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiego lokalu oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 10 lat;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal;
- 4) spełniają kryteria określone w §4 uchwały.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z obecnego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 4.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 12. Sprawy wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie uchwały prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr LIII/380/02 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karpacz.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Karpacza:
E. Walczak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXII/292/17
Rady Miejskiej Karpacza
z dnia 25 stycznia 2017 r.

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU

.....
(miejscowość, data)

.....
imię i nazwisko wnioskodawcy

.....
adres zamieszkania

tel.

e-mail

I. Proszę o przydzielenie lokalu dla wymienionych osób:

| Lp. | Imię i nazwisko | Rok urodzenia | Stosunek do wnioskodawcy | Źródło utrzymania (wysokość zarobków poświadczona przez zakład pracy, emerytura, renta) inne |
|-----|-----------------|---------------|--------------------------|--|
| 1 | | | wnioskodawca | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

Dochody razem zł.

Na jednego członka rodziny przypada zł.

Ponadto w lokalu, w którym obecnie mieszkam na stałe zamieszkują:

| Lp. | Imię i nazwisko | Rok urodzenia | Stosunek do wnioskodawcy | Uwagi |
|-----|-----------------|---------------|--------------------------|-------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

II. Charakterystyka obecnych warunków mieszkaniowych:

1. W jakim lokalu obecnie Pan/Pani zamieszkuje? (proszę zakreślić odpowiednią kratkę krzyżykiem i odpowiedz na pytania)

- komunalnym
- wynajmowanym: kto jest właścicielem?.....
- służbowym: nazwa zakładu pracy
- innym (jakim ?).....

2. Kto jest najemcą/ właścicielem lokalu

3. Całkowita powierzchnia lokalum²

4. Liczba pokoi- pow. każdego pokoju 1/.....m² 2/ m²

3/.....m² 4/ m²

pow. kuchnim² pow. łazienki m²

5. Inne powierzchnie - jakie?

6. Usytuowanie lokalu: parter, piętro

7. Ile lat Pan/Pani zamieszkuje w tym lokalu

8. Pobór wody znajduje się : w lokalu w budynku na zewnątrz budynku brak,

9. w.c.: w lokalu wspólne w budynku na zewnątrz budynku brak

10. Wyposażenie lokalu w instalacje: wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, elektryczną

III. Podstawa starań o przydział lokalu:

lokal uległ zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (*proszę podać jakiego*)

.....

orzeczono eksmisję z lokalu (*załącznik: prawomocny wyrok sądu*)

lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi (*proszę podać dlaczego*)

.....

(*załącznik: opinia organu nadzoru budowlanego*)

występuje nadmierne zaludnienie w lokalu (*liczba osób w lokalu*).....

jestem wychowankiem placówki opiekuńczo – wychowawczej lub rodziny zastępczej

utrata tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu

(*załącznik: wypowiedzenie umowy najmu lokalu*)

lokal przeznaczony jest do wyburzenia lub remontu

(*załącznik: decyzja organu nadzoru budowlanego*)

lokal zamienny

osoba bezdomna

inne

Inne dane:

1. Czy w chwili obecnej następuje pozostawanie w trudnych warunkach społecznych, a w szczególności:

- 1) kalectwo, ciężka choroba – stwierdzone orzeczeniem lekarskim TAK/NIE*
- 2) alkoholizm i znęcanie się nad rodziną przez współmającą stwierdzone wyrokiem sądowym TAK/NIE*

**proszę podkreślić właściwe odpowiedzi*

UWAGA!

poniższe oświadczenia podpisują wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem o przydział lokalu:

Oświadczam że:

- nie posiadam tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, budynku,
- nie została na moją rzecz ustanowiona jakakolwiek służebność osobista, gruntowa lub dożywocie,
- nie jestem właścicielem, użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą jakiejkolwiek nieruchomości lub działki gruntowej,

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

Wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zamieszczonych w złożonym wniosku o przydział lokalu.

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/292/17
Rady Miejskiej Karpacza
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Zasady powoływania i pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej

§ 1. Burmistrz Karpacza powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej spośród co najmniej dwóch kandydatów wskazanych przez:

- 1) Burmistrza Karpacza;
- 2) Przewodniczącego Rady Miejskiej Karpacza;
- 3) Prezesa Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej spółka z o.o. w Karpaczu;
- 4) Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Karpaczu;
- 5) Dyrektora Zespołu Szkół im. Ratowników Górskich w Karpaczu;
- 6) Komendanta komisariatu Policji w Karpaczu.

§ 2. 1. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się osoby, które:

- 1) reprezentują różne grupy społeczne;
- 2) posiadają dobrą znajomość społeczności lokalnej;
- 3) mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje się od 5 do 9 osób.

§ 3. 1. Pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje przewodniczący wskazany przez Burmistrza. Pod nieobecność przewodniczącego pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje zastępca przewodniczącego wybrany w głosowaniu przez członków komisji.

2. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwoływane jest przez przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest prawomocne, jeśli uczestniczy w nim przynajmniej połowa członków w tym przewodniczący lub zastępca przewodniczącego.

4. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej odbywają się nie mniej niż trzy razy do roku.

5. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej są protokołowane.

6. Opinie Społecznej Komisji Mieszkaniowej formułowane są w drodze głosowania i uzyskania zwykłej większości głosów.

7. W celu weryfikacji informacji o warunkach mieszkaniowych zamieszczonych we wniosku przez osoby starające się o przydział lokalu, członkowie komisji mogą przeprowadzać wizje lokalne w lokalach zamieszkałych przez wnioskodawców. Z wizji lokalnej sporządzany jest protokół, który dołączany jest do wniosku o przydział lokalu.

8. Sprawy do zaopiniowania przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Karpacza, lub osoba przez niego wskazana.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przygotowuje projekt wykazu osób uprawnionych do przyznania prawa do najmu lokalu i przedkłada ją Burmistrzowi Karpacza do 15 grudnia każdego roku.

10. Projekt wykazu sporządzony jest w porządku alfabetycznym.

11. Zmiana na wykazie osób zakwalifikowanych do przyznania prawa najmu lokalu w danym roku może być dokonana po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Burmistrza Karpacza.

12. Osoby, które uzyskały prawo do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu umieszczane są na wykazie bez konieczności uzyskania opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.