



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 lutego 2017 r.

Poz. 605

UCHWAŁA NR XXVIII/195/17 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oleśnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 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 zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Gminy Oleśnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oleśnica, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne, socjalne, lokale zamienne i lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oleśnica mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są wykazać dochód zaświadczeniem od pracodawców o osiągniętych wynagrodzeniach, zaświadczeniem z Urzędu Pracy o zarejestrowaniu na liście bezrobotnych i wysokości pobieranych zasiłków, oświadczeniem osoby prowadzącej działalność gospodarczą o wysokości osiągniętych dochodów.

5. Za dochód osoby prowadzącej gospodarstwo rolne uznaje się przeciętny dochód z pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym z 1 ha przeliczeniowego za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 stawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 617 z późn. zm.).

6. Złożenie przez osoby ubiegające się o najem lokalu 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.

§ 5. Zgodnie z art. 7 ustawy na pisemny wniosek najemcy lokalu mieszkalnego dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu za najem lokalu, przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych, osiągnięte w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) do 150% najniższej emerytury – 20% obniżki;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) do 115% najniższej emerytury – 25% obniżki;
 - b) powyżej 115% do 135% najniższej emerytury – 10% obniżki;

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) pobyt w schronisku lub noclegowni w przypadku, gdy ostatnie miejsce zameldowania znajdowało się na terenie Gminy Oleśnica;
- 3a) wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób o których mowa w pkt 3) potwierdza odpowiednia placówka.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w §4 ust. 1 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń losowych,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w §4 ust. 2 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) są osobami bezdomnymi,
- 5) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Oleśnica.

3. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 pkt 4 podlegają rozpatrzeniu w oparciu o §7, gdy zostaną złożone w okresie 1 roku od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby i zalega z płatnościami czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela,
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu,
- 4) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku użyteczności publicznej, zaś korzystanie z tego lokalu:
 - a) wpływa negatywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w budynku użyteczności publicznej, lub
 - b) utrudnia realizację zadań przez instytucję znajdującą się w budynku użyteczności publicznej.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela,

2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

3. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

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

§ 9. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Oleśnica w drodze zarządzenia.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy Oleśnica wniosek o przydział lokalu.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno – mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;
- 2) ustala osoby spełniające warunki zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy Oleśnica do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Oleśnica.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich w danym roku, gdyż uzależnione jest to od ilości uzyskanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

8. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób, rodzin z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego na listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i odwrotnie po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Na każdym etapie załatwienia sprawy najmu, osoba ujęta na liście uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, może być wykreślona, jeżeli:

- dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- osoba przestanie spełniać kryteria i warunki ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
- otrzyma jedną propozycję zawarcia umowy najmu na lokal i nie przyjmie tej propozycji.

10. Wnioskodawcy podaje się informację o skreśleniu z listy w formie pisemnej.

§ 10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Oleśnica, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony z pominięciem trybu określonego w niniejszej uchwale.

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

§ 11. Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego:

- 1) wobec osób nie wymienionych w art. 691 k.c. podejmowane będzie postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu, za wyjątkiem:
 - 1a) wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, zięcia oraz synowej najemcy, którzy po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.
 - 2) osoby nie wymienione w art. 691 kc, za wyjątkiem wskazanych w pkt 1a) i ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, zobowiązane są w razie śmierci najemcy opuścić lokal w terminie 3 miesięcy.
3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.
4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
5. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 4 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, składających się z co najmniej 6 osób, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 13. Osoby umieszczone na dotychczasowych listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w terminie do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną zweryfikowane według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 14. Traci moc uchwała nr VI/16/07 Rady Gminy Oleśnica z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Oleśnica oraz uchwała nr XLVII/338/14 z dnia 11 września 2014 r. zmieniająca Uchwałę Nr VI/16/07 Rady Gminy Oleśnica z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Oleśnica.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:
T. Kunaj