



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 20 sierpnia 2015 r.

Poz. 4933

UCHWAŁA NR IX/80/15 RADY GMINY KOŚCIELISKO

z dnia 12 sierpnia 2015 roku

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 4 ust 1-3 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Kościelisko uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościelisko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Roman Krupa

Załącznik
do Uchwały Nr IX/80/15
Rady Gminy Kościelisko
z dnia 12 sierpnia 2015 roku

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy zostały opracowane stosownie do postanowień 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 2014 r., poz. 150).

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Kościelisko zwanego dalej „Mieszkaniowym Zasobem Gminy”
2. Mieszkaniowy Zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy.
3. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe – dostępne w ramach posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2

Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Kościelisko lub działające na zasadzie pełnomocnictwa inne osoby fizyczne lub prawne (zarządcy).

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kościelisko;
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.);
 - 3) o zasobie – należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy Kościelisko;
 - 4) członku wspólnoty samorządowej gminy – należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Kościelisko;
 - 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3.ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.)
 - 7) o gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka, zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowatych w pierwszej linii.
 - 8) o najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”
 - 9) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję powołaną zarządzeniem Wójta do spraw związanych z przydziałem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych zamiennych i

tymczasowych, opiniowaniem spraw związanych z dysponowaniem lokalami będącymi w gminnym zasobie .

Rozdział II

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. Lokale mieszkalne z zasobu wynajmuje się przede wszystkim osobom, które są związane z terenem Gminy Kościelisko zamieszkiwaniem lub zatrudnieniem.
2. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.
3. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych i mogą być zawierane na 2 lata z możliwością ich przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
4. Umowy najmu lokali zamiennych i tymczasowych także dokonuje się na czas oznaczony w zależności na sytuację w jakiej znaleźli się uprawnieni do tego lokalu.
5. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w ciągu trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
6. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 3 ostatnich miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
7. Podstawę ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa powyżej stanowią zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.
8. Kryterium określonego w ust. 5 nie stosuje się w przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy określa się:
 - 1.1. Warunki dotyczące lokalu:
 - a) brak tytułu prawnego do lokalu
 - b) współużytkowanie pomieszczeń kuchennych i sanitarnych,
 - c) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego lub dwuosobowego mniejsza niż 15m².
 - 1.2. Warunki techniczne:
 - a) ogólnie niezadawalający stan techniczny budynku, w którym położony jest lokal – udokumentowany opinią technicznym lub decyzją organu administracyjnego.
 - b) zły stan techniczny lokalu.
 - 1.3. Warunki socjalne:

- a) spełniające kryteria określone w § 4 ust 5 i 6
 - b) udokumentowana utrata możliwości korzystania z mieszkania
 - c) zagrożenie bezdomnością po uzyskaniu pełnoletniości
 - d) dysfunkcja w rodzinie potwierdzona przez OPS w Kościelisku.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

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

§ 6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu z zasobu na czas nieoznaczony przysługuje:
 - 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu z zasobu, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację zdrowotną i materialną, uzasadniającą konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
 - 3) osobom przewlekle chorym i niepełnosprawnym wraz z opiekunem jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga opieki osób trzecich lub jest niepełnoletnia;
 - 4) osobom zamieszkującym w budynku, który decyzją organ nadzoru budowlanego, z uwagi na jego zły stan techniczny, zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia jest przeznaczony do rozbiórki;
 - 5) osobom zamieszkującym w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego;
 - 6) osobom zamieszkującym w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m², ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny;
 - 7) osobom będącym ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - 8) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
 - 9) osobom, które opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości w związku z usamodzielnieniem się, a przed pobytem w domu dziecka mieszkały na terenie Gminy, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.
 - 10) osobom, które przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
 - 11) osobom, które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólnie gospodarstwo domowe przez okres co najmniej trzech lat i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.
2. W wyjątkowych sytuacjach podyktowanych interesem Gminy, Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy pracownikom jednostek organizacyjnych Gminy i gminnym specjalistom o pożądanym na terenie Gminy kwalifikacjach.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:
 - 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru),
 - 2) najemcom lokali socjalnych w przypadkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 4 i 5,
 - 3) osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
 - 4) zamieszkują w lokalu mieszkalnym, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² na osobę .
 - 5) bezdomnym,

- 6) osobom opuszczającym zakład karny.
4. Tymczasowe pomieszczenie może zostać oddane w najem wyłącznie w przypadkach określonych w ustawie.

Rozdział V

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 7

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, z którymi została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali z innymi najemcami w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali.
2. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria powierzchni lokalu określone w § 5 ust. 1 pkt 1.1 ppkt d).
3. Zamiana lokali nie może dotyczyć wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobu i pozostających w dyspozycji Gminy.
4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.
5. Zgodę na dokonanie zamiany lokali stanowiących zasób wydaje Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji.
6. Wójt Gminy może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego zalegającemu z opłatami mieszkaniowymi zamianę lokalu z innym wskazanym przez siebie najemcą, który zobowiązał się do uregulowania zaległości w opłatach mieszkaniowych.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8

1. Wpis na listę przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza wniosek mieszkaniowy złożony do dnia 30 listopada roku poprzedniego wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
2. We wniosku o najem lokalu z zasobu zawarte są dane o obecnych warunkach zamieszkania:
 - 1) powierzchnia zamieszkiwanego lokalu;
 - 2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej (np. sieć wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody itp.);
 - 3) status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal (prywatny, spółdzielczy, komunalny);
 - 4) stan osobowy rodziny;
 - 5) przesłanki ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu.
3. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) zaświadczenie o dochodach osiągniętych przez Wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6;
 - 2) w przypadku, gdy Wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;
 - 3) zaświadczenia lekarskie potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych we wniosku;

- 4) oświadczenie, że Wnioskodawca i jego małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w przypadku ubiegania się o lokal socjalny;
 - 5) prawomocny wyrok sądowy w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego;
 - 6) prawomocne orzeczenie sądowe, potwierdzające występowanie przemocy w rodzinie;
 - 7) inne stosowne dokumenty.
4. Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych, świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
 5. Wnioski podlegają rozpatrzeniu według zasad i w przypadkach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale z uwzględnieniem kryterium dochodowego, warunków zamieszkiwania, kryterium wyboru osób oraz uwarunkowań określonych w niniejszej uchwale.
 6. Każdy złożony wniosek podlegać będzie rejestracji począwszy od numeru 1 według kolejności ich składania.
 7. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie w drodze zarządzenia Komisji, która może liczyć od 3 do 5 osób.
 8. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy Ośrodka Pomocy Społecznej w Kościelisku.
 9. Wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje Sekretariat Urzędu Gminy w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.
 10. Warunki mieszkalno – bytowe Wnioskodawców oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonych dokumentów i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania lub pobytu Wnioskodawcy.
 11. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę do dalszego postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla Wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
 12. Stwierdzenie podania nieprawdziwych danych oraz w przypadku poprawy sytuacji materialnej lub mieszkaniowej spowoduje wykreślenie z listy zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania i odstąpienie od realizacji wniosku.
 13. O skreśleniu z listy wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie.
 14. Na podstawie wszystkich złożonych wniosków sporządza się do dnia 31 stycznia listy osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
 15. W uzasadnionych przypadkach w szczególności wynikających ze zdarzeń losowych, wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1 zostaną niezwłocznie rozpatrzone przez komisję mieszkaniową, a następnie przedstawione do zatwierdzenia Wójtowi, w celu sporządzenia listy uzupełniającej.
 16. Roczna lista osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania podlega zatwierdzeniu przez Wójta i jest podawana do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń Gminy Kościelisko na okres jednego miesiąca.
 17. Realizacja listy mieszkaniowej polega na złożeniu Wnioskodawcy propozycji wynajmu lokalu.
 18. Osoba wskazana do zawarcia umowy najmu otrzymuje ofertę umowy najmu lokalu.

Rozdział VII

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

1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami pozostającymi w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, na ich wniosek po spełnieniu przez te osoby następujących warunków:
 - 1) są bliskimi wymienionymi w § 3 ust 1. pkt 7
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (domu),
 - 3) zameldowania i zamieszkania w lokalu, co najmniej 5 lat przed datą opuszczenia go przez dotychczasowego najemcę,
 - 4) uregulowania zaległości czynszowych obciążających ten lokal.
2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust.1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.
3. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby bliskie najemcy wymienione w § 3 ust 1. pkt 7 oraz inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą.
4. Osoby wymienione w ust. 3 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
5. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu, mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10

1. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale.
2. W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust 1 oddanie w najem następuje w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
4. W przypadku bezskuteczności przetargu lokal zostanie skierowany do wynajęcia na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Roman Krupa