



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 99

UCHWAŁA NR LVIII/433/2022 RADY GMINY KAMIONKA WIELKA

z dnia 29 grudnia 2022 roku

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka.

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) – **Rada Gminy Kamionka Wielka uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamionka Wielka.

§ 3. Uchyla się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka wprowadzone uchwałą Nr XXXIV/297/2017 Rady Gminy Kamionka Wielka z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018 - 2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zmieniona uchwałą Nr XLVI/355/2022 Rady Gminy Kamionka Wielka z dnia 29 marca 2022 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/297/2017 Rady Gminy Kamionka Wielka z dnia 29.11.2017 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018 - 2022 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Rafał Kamiński

Załącznik do uchwały Nr LVIII/433/2022

Rady Gminy Kamionka Wielka

z dnia 29 grudnia 2022 r.

~~Rady Gminy Kamionka Wielka~~
z dnia 29 grudnia 2022 roku

ZASADY
WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY KAMIONKA WIELKA

ROZDZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Kamionka Wielka wyodrębnia się mieszkania związane ze stosunkiem pracy tj.: mieszkania w Szkołach Podstawowych.
2. Mieszkania w budynkach szkolnych mogą być zajmowane tylko przez nauczycieli i pracowników zatrudnionych w szkołach, w ramach uprawnień wynikających z ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela.

ROZDZIAŁ II.
WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA STOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 1.

1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - a) z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza:
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) w ostatnich sześciu miesiący nie przekracza 120 % najniższego wynagrodzenia.

§ 2.

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane wg następujących zasad osobom, które:
 - a) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, znajdują się w trudnych warunkach materialnych, gdzie dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich sześciu miesięcy nie przekracza 65 % najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a wcześniej posiadały zameldowanie na terenie Gminy,

- d) są bezdomne, a ich ostatnie zameldowanie dotyczyło Gminy Kamionka Wielka.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o najem nie przekracza:
 - a) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - a) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
3. Wójt Gminy może obniżyć czynsz od 5% do 30%.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

ROZDZIAŁ III.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - c) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

ROZDZIAŁ IV.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
 - 2) zajmujących lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
 - 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu,
 - 4) utraciły lokale mieszkalne w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru, a nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
 - 5) osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Kamionka Wielka jest niezbędne z uwagi na realizację zadań własnych Gminy Kamionka Wielka.
2. Wójt Gminy Kamionka Wielka może w wyjątkowych przypadkach wyrazić zgodę na odstąpienie od spełnienia przez osobę warunków określonych w ust. 1, w takiej sytuacji umowa najmu zawierana jest na czas określony.
3. Przy wynajmie mieszkań związanych ze stosunkiem pracy (Szkoły Podstawowe) stosuje się następujące

zasady:

- a) umowy najmu mieszkań na czas nieokreślony zawierane będą z osobami zatrudnionymi w szkołach na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony,
- b) w przypadku umowy o pracę na czas określony najem lokalu obejmował będzie czas trwania umowy o pracę na czas określony,
- c) najemcom mieszkań z którymi nawiązano umowy na czas nieokreślony przysługiwać będą uprawnienia wynikające z ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela.

ROZDZIAŁ V.

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

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy Kamionka Wielka na pisemny wniosek najemców.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka.
3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w Rozdziale II § 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w Rozdziale II § 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
5. Najemca lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na innym lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

ROZDZIAŁ VI.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ.

§ 1.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają pisemny wniosek do Wójta Gminy Kamionka Wielka wraz z wymaganymi dokumentami.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - a) imię i nazwisko wnioskodawcy;
 - b) miejsce aktualnego zamieszkania;
 - c) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
 - d) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
3. Do wniosku dołącza się:
 - a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - c) oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania o posiadaniu lub

nie posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

4. Do spraw wszczętych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Społecznej Komisji ds. opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Kamionka Wielka (dalej: Komisja).
2. Członkowie Komisji powoływani są z pracowników Urzędu Gminy Kamionka Wielka, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kamionce Wielkiej oraz Rady Gminy Kamionka Wielka.
3. Komisję mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Kamionka Wielka w formie zarządzenia i wyznacza jej Przewodniczącego, który zwołuje jej posiedzenia.
4. Komisja uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
5. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkaniowego zasobu gminy.
6. W oparciu o opinię Komisji, Wójt Gminy Kamionka Wielka podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.
7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy Kamionka Wielka o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.
8. Decyzję o przydziale lokalu podaje się do publicznej wiadomości przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Kamionka Wielka.

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.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują osoby określone w odrębnych przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

§ 2.

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu docelowego i pozostawienia w tym lokalu osób, które są jego pełnoletnimi zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi lub osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej, albo pełnoletnim rodzeństwem, a także innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona pod warunkiem, że osoby te:
 - a. zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe,
 - b. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - c. dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w Rozdziale II § 1 niniejszej uchwały oraz
 - d. wywiązują się z obowiązków lokatora.
2. Za lokal opuszczony przez najemcę uważa się lokal, z którego najemca wyprowadził się do lokalu, w którym nie może zamieszkać wraz z wszystkimi osobami, z którymi zamieszkiwał w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka i została z nim rozwiązana

umowa najmu.

3. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 jeśli najemca, który opuścił lokal zawarł umowę najmu jako osoba samotna. Warunek ten będzie stanowił element umowy najmu zawartej z tą osobą, jako osobą samotną.
4. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1, jeśli o najem ubiega się, z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w tym lokalu, osoba pozostająca w związku małżeńskim.

ROZDZIAŁ VIII.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIĆ LOKAL WSKAZANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.
2. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe;
 - 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
 - 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

ROZDZIAŁ IX.

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 UST. 2B USTAWY Z DNIA 21 CZERWCA 2001 R. O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO

1. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego w miarę posiadanych możliwości wyodrębnione zostaną lokale socjalne.
2. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 2, podejmuje Wójt Gminy

Kamionka Wielka, po uzyskaniu opinii Komisji.

ROZDZIAŁ X.

KRYTERIA ODDANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M².

1. Nie przewiduje się, by w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kamionka Wielka wchodziły mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m².

ROZDZIAŁ XI.

ZAPISY PROGRAMU REWITALIZACJI GMINY KAMIONKA WIELKA

1. Przy wynajmowaniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka uwzględnia się działania prowadzące do zapobieżeniu wykluczeniu mieszkańców obszarów zdegradowanych i rewitalizowanych określone w Programie Rewitalizacji Gminy Kamionka Wielka przyjętym odrębną uchwałą.

ROZDZIAŁ XII.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. W sprawach nieuregulowanych obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.