



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 listopada 2015 r.

Poz. 6912

UCHWAŁA NR XII/86/2015 RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 10 listopada 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Kawęczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Definicje pojęć

1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.). Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy;
- 2) Gmina – Gmina Kawęczyn;
- 3) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 4) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 7) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 8) lokal o nadmiernym zaludnieniu – lokal, w którym na jedną osobę stale przebywającą w nim lub zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mieszkaniowego mniej niż 10 m²;
- 9) posiadanie centrum życiowego w Gminie - udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem występowania następujących okoliczności:

- a) faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy, w szczególności poprzez posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy. Faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy można udowodnić również w inny sposób, poprzez okazanie opłaconych rachunków. (np. podatek od nieruchomości, podatek rolny, opłaty za wywóz śmieci, rachunki za media, umowy o pracę, umowy najmu).
 - b) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy. W przypadku, gdy na terenie Gminy nie istnieje placówka edukacyjna zapewniająca równoważne świadczenia edukacyjne – pobieranie nauki może odbywać się także poza terenem Gminy.
 - c) korzystania ze świadczeń pomocy społecznej tutejszego GOPS-u.
- 10) lista mieszkaniowa – wykaz osób wnioskujących o pomoc mieszkaniową pozytywnie zweryfikowanych tj. spełniających wymogi uchwały.
- 11) doraźnie powołana komisja – organ kontrolno – opiniodawczy współdziałający z Wójtem w zakresie przyznawania pomocy mieszkaniowej wnioskodawcom. Komisja powinna być minimum trzyosobowa i składać się w szczególności z pracowników Urzędu Gminy i jednostek organizacyjnych, radnych, ekspertów z danej dziedziny i innych.

§ 3. Dochód

1. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Niski dochód i obniżki czynszu

1. Za niski dochód uważa się: dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się możliwość okresowego obniżania czynszu na wniosek najemcy:

1) dla gospodarstw wieloosobowych:

- a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 100 % najniższej emerytury – wysokość obniżki czynszu do 70%;
- b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 100 % do 125 % najniższej emerytury- wysokość obniżki do 50%;

2) dla gospodarstw jednoosobowych:

- a) przy dochodzie do 150 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 70%;
- b) przy dochodzie powyżej 150 % do 175 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 50%;

§ 5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej .

4. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy osób objętych listą mieszkaniową.

§ 6. Zawieranie umów

1. Lokale wchodzące w skład zasobu są przeznaczane w szczególności na wynajem jako lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie

- 1) pozytywnej opinii doraźnie powołanej komisji gminnej, rozpatrującej wnioski o najem lokalu, po jej zatwierdzeniu przez Wójta
- 2) prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) prawomocnej decyzji administracyjnej,
- 4) odpowiednio udokumentowanego wniosku GOPS-u dla osób uprawnionych na podstawie przepisów o pomocy społecznej.

§ 7. Lokale mieszkalne i zamienne

1. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku spełnienia łącznie kryterium:

- 1) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osiągania niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały
- 3) zamieszkiwania na terenie Gminy.

2. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. Posiadanie centrum życiowego w Gminie można udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku listą mieszkaniową.

3. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy to jest:

- 1) lokal obecnie przez nich zajmowany nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki techniczne stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalowej dokonanej przez doraźnie powołaną komisję. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej. Wnioski muszą obejmować wszystkie osoby zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu.
- 2) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie gminy. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi liczba osób zamieszkujących ustalona w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę. W przypadku zaistnienia wątpliwości co do stanu zaludnienia lub wielkości lokalu przeprowadzana jest wizja lokalowa, mająca na celu ustalenie ilości osób rzeczywiście zamieszkujących w lokalu. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

4. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego
- 3) osoby, które uprzednio wynajmowały lokale socjalne,
- 4) osoby, najdłużej zamieszkujące na terenie gminy spośród pozostałych wnioskodawców,

5. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są osoby uprawnione na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy. Gmina pokrywa wówczas koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

6. Najemca może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny tylko za pisemną zgodą wynajmującego. Zamiana dotyczy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokalu mieszkalnego, gdy w jej wyniku na jedną osobę będzie przypadać w chwili zamiany mniej niż 5 m².

§ 8. Lokale socjalne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są wnioskodawcy, którzy:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu,
- 2) spełniają kryterium niskiego dochodu,
- 3) zamieszkują na terenie Gminy.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby, które utraciły lokal w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; wnioski osób o których mowa w zdaniu poprzedzającym muszą obejmować wszystkie osoby zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą;
- 2) osoby o najniższym dochodzie spośród pozostałych wnioskodawców;
- 3) osoby najdłużej zamieszkujące na terenie gminy spośród pozostałych wnioskodawców;
- 4) osoby z orzeczoną niepełnosprawnością.

§ 9. Lokale przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

1. W zasobie gminnym wydziela się lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

3. Do osób uprawnionych do najmu lokalu z tytułu trwania stosunku pracy nie mają zastosowania wymogi dotyczące najmu innych mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. 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. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę obowiązane są do opuszczenia tego lokalu w terminie wyznaczonym przez Wójta.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała fizycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby wymienione w pkt. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

4. W razie braku osób wymienionych w pkt. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

5. Osoby, które po śmierci najemcy pozostały w lokalu, a nie wstąpiły w jego najem, zobowiązane są do opuszczenia tego lokalu w terminie wskazanym przez Wójta.

§ 11. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 80 m²

§ 12. Wniosek, weryfikacja wniosku

1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobów komunalnych zobowiązane są złożyć pisemny wniosek.

2. Jeżeli w trakcie rozpatrywania wniosku stwierdzona zostanie niezgodność danych w nim zawartych ze stanem faktycznym stanowi to podstawę do jego negatywnego rozpatrzenia

3. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych podlegają opiniowaniu przez doraźnie powołaną komisję. Na podstawie zebranych dokumentów, wniosku oraz informacji uzyskanych w wyniku wizji lokalnych, sprawuje ona nadzór nad realizacją przydziałów mieszkań i przedstawia sporządzoną listę mieszkaniową Wójtowi.

4. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
- 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.
- 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.
- 4) innych informacjach niezbędnych dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w niniejszej uchwale.

5. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych komisja wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

6. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania komisja może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
- 2) stawienia się w urzędzie w celu złożenia wyjaśnień.

§ 13. Wnioski w ramach postępowania w związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej na czas oznaczony

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas oznaczony, należy złożyć nie wcześniej niż trzy miesiące i nie później niż miesiąc przed dniem wygaśnięcia umowy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły świadczenie o zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu i braku roszczeń w stosunku do lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również zstępnych oraz rodzeństwo wnioskodawcy i ich małżonków. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące w nim osoby oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 14. Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna weryfikacja stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu, pozostających w dyspozycji Wójta.

3. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Wójt Gminy Kawęczyn w momencie posiadania wolnego lokalu.

4. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym obejmuje również wezwanie w sprawie aktualizacji wniosku i obowiązek niezbędnej aktualizacji dokumentów wraz z określeniem terminu jej dokonania.

6. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

7. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy.

8. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzona przez doraźnie powołaną komisję. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z odstąpieniem od dokonania oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

9. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy lub innej pełnoletniej osoby wskazanej przez wnioskodawcę. Dokonana ocena wymaga złożenia podpisu przez osobę obecną podczas wizji lokalnej. Odmowa złożenia podpisu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

10. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

11. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji w ramach oceny warunków socjalno- mieszkaniowych tworzone są listy mieszkaniowe.

12. Osoby objęte listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

13. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje po zatwierdzeniu przez Wójta wnioskodawców zaproponowanych i zaopiniowanych przez Komisję.

14. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta przez Wójta.

15. Odstąpienie od realizacji listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) następczego braku spełnienia kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na liście mieszkaniowej.

§ 15. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana.

2. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników Urzędu Gminy znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływ terminu oznaczonego w piśmie dotyczącym przedstawionej propozycji. Pismo powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

3. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Z tym dniem traci moc Uchwała Nr IX/42/2003 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn.

Przewodniczący Rady Gminy Kawęczyn
(-) Piotr Gebler