



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 244

UCHWAŁA NR XXIV/293/16 RADY GMINY BOBROWNIKI

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

Rada Gminy Bobrowniki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Binko

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/293/16

Rady Gminy Bobrowniki

z dnia 29 grudnia 2016 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bobrowniki
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) lokalu- należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie będące lokalami socjalnymi;

§ 2. 1) Wójt Gminy Bobrowniki powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

- 2) Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Wójtowi opinię co do możliwości zawarcia umowy najmu.

§ 3. Lokale oraz lokale socjalne oddawane są w najem mieszkańcom gminy Bobrowniki posiadającym problem z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy lub osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 2.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali

§ 4. 1. **O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony** wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. **O najem lokalu socjalnego** wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym).
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4) posiadające prawomocny wyrok sądu o przyznaniu lokalu socjalnego

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z póź. zm.).

§ 5. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzania remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- już zamieszkują w lokalu socjalnym
- nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego
- zamieszkują w pomieszczeniach nie spełniających warunków do stałego pobytu ludzi.

§ 6. Obniżenie czynszu może zostać zastosowane w przypadku, gdy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 100% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 75% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

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.

§ 7. 1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z ościennych miast lub gmin a najemcami lokali z zasobu gminy możliwe są tylko za zgodą gminy.

2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.

3. Zamiana dużych lokali na mniejsze jest możliwa tylko w ramach posiadanych możliwości lokalowych.

4. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Bobrowniki.

Wniosek zostaje zarejestrowany w Referacie ds. Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.

Lista osób oczekujących na przyznanie lokalu aktualizowana jest w miarę wpływania kolejnych wniosków.

Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Bobrowniki do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

Z uwzględnieniem zapisów w § 6 wolny lokal mieszkalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

§ 9. Wójt Gminy z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

repatriantów

które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych

zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego

z innych ważnych przyczyn społecznych.

Rozdział 5.

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

§ 10.1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, a także osoby pozostające z najemcą we wspólnym pożyciu oraz osoby, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy - pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszową określoną zarządzeniem Wójta Gminy, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a umowa najmu z poprzednim najemcą została skutecznie rozwiązana.

3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 11. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu, o ile w wykazach osób oczekujących na przydział lokalu brak jest rodzin wielodzietnych kwalifikujących się do jego otrzymania.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe.

§ 12. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli przynajmniej jeden z lokali stanowi mieszkaniowy zasób gminy.

W razie naruszenia przepisu ust.1 dysponent zasobu mieszkaniowego wezwie osobę do wskazania mieszkania, w którym chce mieszkać w terminie nie krótszym niż 3 miesiące.

Po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego przez dysponenta wynajmujący rozwiąże z najemcą umowę najmu, zobowiązując go do opróżnienia i zdania mieszkania.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.