

**UCHWAŁA NR XVIII/221/2016
RADY GMINY ZBROSŁAWICE**

z dnia 22 czerwca 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z 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 ze zm.), na wniosek Wójta Gminy Zbrosławice

Rada Gminy Zbrosławice uchwala:

§ 1.

Przyjąć zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, w tym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XII/138/11 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2012 r., poz. 698 z późn. zm.).

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Fels

Załącznik do uchwały Nr XVIII/221/2016

Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 22 czerwca 2016 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, w tym lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasady ustalone uchwałą określają w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 4) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 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,
- 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,
- 7) rodzaje lokali mieszkalnych,
- 8) inne przypadki zawarcia umowy najmu,
- 9) zasady wpłacania kaucji zabezpieczającej,
- 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,
- 11) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 12) zasady najmu pomieszczeń tymczasowych.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zbrosławice wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

4. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 5 ustawy,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zbrosławice,

- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta jako organ kontroli społecznej,
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim obowiązującą w danym roku kalendarzowym,
- 6) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy, i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 388 ze zm.), a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania,
- 7) pełnoletnich wychowankach rodziny zastępczej lub domu dziecka – należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków opuszczających pieczę zastępczą, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 575),
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,
- 9) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Zbrosławice,
- 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.),
- 11) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zbrosławice,
- 12) właściwym wydziale – należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska,
- 13) wynajmującym – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jako jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 14) zamieszkiwaniu - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie na terenie gminy Zbrosławice z zamiarem stałego przebywania,
- 15) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Zbrosławice.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3.

O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może się ubiegać osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) warunki zamieszkiwania, o których mowa w § 9 kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy,
- 2) zamieszkuje na terenie Gminy Zbrosławice,
- 3) średni miesięczny udokumentowany dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

§ 4.

Lokale mieszkalne nie podlegają podnajmowi.

§ 5.

Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu w przypadku najmu lokalu mieszkalnego, gdy średni miesięczny udokumentowany dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu za lokal mieszkalny nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 110% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 90% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6.

1. O najem lokalu socjalnego może się ubiegać osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) nie posiada zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zamieszkuje na terenie Gminy Zbrosławice,
- 3) średni miesięczny udokumentowany dochód przypadający na jednego członka rodziny w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

2. Przez osoby, które nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, rozumie się osoby spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
- 2) są pozbawione tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w drodze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w opłacaniu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego,
- 3) są bezdomne, jeżeli ostatnim miejscem ich stałego zamieszkania była Gmina,
- 4) będące wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności dom dziecka, niespokrewnioną rodzinę zastępczą bądź inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą znajdującą się na terenie Gminy lub przed umieszczeniem w ww. placówkach zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 5) są pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych,
- 6) nie mają uregulowanych spraw rodzinnych, a zamieszkuje z osobą wobec której zapadł wyrok skazujący za znęcanie się nad rodziną,
- 7) warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7.

Lokale socjalne nie podlegają podnajmowi.

§ 8.

Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu w przypadku najmu lokalu socjalnego, gdy średni miesięczny udokumentowany dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu za lokal socjalny nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 90% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 40% najniższej emerytury.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9.

Kryteriami kwalifikującymi uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania są szczególne sytuacje wynikające z:

- 1) przypadającej na członka gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej poniżej 5 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10 m² tej powierzchni,
- 2) zamieszkiwania w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. 2015r., poz. 1422),
- 3) zamieszkiwania w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkiwania w lokalu, który ze względu na położenie w budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (j.t. Dz.U. z 2011r., nr 127, poz. 721 ze zm.).

Rozdział 5.

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

§ 10.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w § 3 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, wychowujących wspólnie troje lub więcej dzieci,
- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 5) osobom, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 6) osobom, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w § 6 ust.1 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) są najemcami lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- 2) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej lub rodzinnej, a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 6 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 3) osobom bezdomnym zamieszkującym na terenie Gminy,
- 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 5) osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego,
- 6) najemcom, którzy z przyczyn niezależnych, nie złożyli wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego przed terminem zakończenia umowy, a złożyli go w przeciągu 30 dni od dnia jej zakończenia.

Rozdział 6.

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

§ 11.

1. 1. Za zgodą wynajmującego, Wójt może dokonać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jak również zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu na inny wolny lokal na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe wynikające z § 3, nie posiadającego zaległości czynszowych, który:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka jego rodziny) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2011 r. Nr 127 poz. 721 ze zm.), pod warunkiem przedłożenia stosownego zaświadczenia lekarskiego określającego wymagane warunki i wyposażenie lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej,
- 2) zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia dziecka lub przysposobienia dziecka, nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę),
- 3) zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

3. W celu realizacji zamiany najemca winien załączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 2 stosowne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany lokalu. Do wniosku należy dołączyć zgodę właściciela i zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach czynszowych przez osobę zajmującą lokal w innym zasobie, w przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Wzór wniosku określa Wójt w drodze zarządzenia.

4. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

5. Zgodę na dokonanie zamiany wyraża Wójt w formie zarządzenia.

§ 12.

1. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) przeznaczenie budynku do rozbioru,
- 3) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi poprzez brak spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422),
- 4) zagrożenie katastrofą budowlaną,
- 5) klęski żywiołowej.

2. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokalu socjalnego na lokal mieszkalny lub odwrotnie, w przypadku, gdy z powodu niespełnienia przez najemcę kryterium dochodowego nie można przedłużyć obowiązywania umowy na kolejny okres, a najemca spełnia warunki do otrzymania lokalu zamiennego.

§ 13.

Najemcy zalegającemu z opłatami czynszu można proponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

§ 14.

W ramach zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali z inicjatywy Wójta, jeżeli:

- 1) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć wzrostu zadłużenia, przy czym dokonanie zamiany uzależnia się od wcześniejszego uregulowania zaległości,
- 2) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku, w którym Gmina ma udział w nieruchomości wspólnej, a przyszły najemca deklaruje bezzwłoczny wykup tego lokalu.

§ 15.

Wnioskodawcy ubiegającemu się o zamianę, nie spełniającemu łącznie kryteriów, o których mowa w § 3 i 6, Gmina może wskazać lokal nie nadający się do zasiedlenia, przeznaczony do remontu w zamian za wykonanie przez Wnioskodawcę remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

Rozdział 7.

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

§ 16.

Osobom ubiegającym się o najem lokalu będą oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem § 30 pkt 2 i 3.

§ 17.

1. Warunkiem ubiegania się o wynajęcie lokalu jest złożenie w Urzędzie Gminy Zbrosławice wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego wraz z niezbędnymi załącznikami, o których mowa w ust. 2.

2. Wniosek, o który mowa w ust. 1 powinien zawierać:

- a) określenie lokalu, o wynajęcie którego wnioskodawca się ubiega,
- b) dane osobowe wnioskodawcy, w szczególności datę urodzenia i numer pesel,
- c) wskazanie liczby osób zamieszkujących we wspólnym gospodarstwie domowym i ich dane osobowe, w szczególności datę urodzenia i numer pesel,
- d) datę zameldowania na pobyt stały lub czasowy osób oznaczonych w ust.2 lit. b i c,
- e) powierzchnię użytkową zajmowanego obecnie lokalu, potwierdzoną przez właściciela budynku lub zarządcę nieruchomości,
- f) uzasadnienie, że warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy,
- g) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz.U. z 2015r., poz. 2135 ze zm.),
- h) dane o dochodach wnioskodawcy i wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego, w szczególności:
 - zaświadczenie o dochodach za okres pełnych sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, wydane przez zakład pracy,
 - w przypadku osób bezrobotnych - aktualne zaświadczenie o zarejestrowaniu osoby bezrobotnej, wydane przez właściwy ze względu na miejsce zameldowania Urząd Pracy,
 - w przypadku wnioskodawcy zamieszkującego w gospodarstwie domowym wraz z małoletnimi dziećmi - kserokopię decyzji uprawniającej wnioskodawcę do otrzymywania zasiłku rodzinnego,
 - dokument, z którego wynika uprawnienie wnioskodawcy do otrzymywania świadczenia alimentacyjnego lub kserokopia aktualnej decyzji, wydanej przez organ uprawniony do podejmowania działań wobec dłużników w sprawach świadczeń z funduszu alimentacyjnego,
 - przedstawienia dokumentów potwierdzających stan cywilny,
 - inne dokumenty poświadczające wysokość dochodu otrzymywanego przez wnioskodawcę, nie uwzględnione w § 17 ust.2 lit. h.

3. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania właściwego wydziału o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

4. Wzór wniosku, o którym mowa w ust.1 określa Wójt w drodze zarządzenia.

§ 18.

1. Wniosek, o którym mowa w § 17 ust.1 podlega wstępnej ocenie pod względem zgodności z kryteriami określonymi w § 17 ust. 2.

2. W przypadku braków formalnych wniosku, Wójt pisemnie wzywa do jego uzupełnienia w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

3. Wnioski złożone do dnia 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku.

4. Wnioski złożone po dniu 31 października danego roku będą rozpatrywane w roku następnym, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie.

§ 19.

1. W terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku pracownicy właściwego wydziału wraz z przedstawicielem wynajmującego przeprowadzą oględziny w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, z których sporządzą protokół zawierający opis zajmowanego lokalu, wyszczególnienie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu i inne dane, które wnioskodawca zgłosi do protokołu.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego z zasobu ubiegają się małżonkowie, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie w obu miejscach zamieszkania.

§ 20.

1. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.

2. W przypadku odmownego rozpatrzenia wniosku o przyznanie prawa najmu do lokalu, wnioskodawca może w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia o odmowie, zwrócić się do wójta z żądaniem ponownego jego rozpatrzenia.

3. Wójt rozpatruje żądanie, o którym mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od dnia jego złożenia, po uzyskaniu opinii Komisji i zajmuje ostateczne stanowisko wobec ponownie rozpatrywanego wniosku.

§ 21.

1. Sporządza się listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Listy osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego sporządzane są dwa razy w roku, na koniec II i IV kwartału. Na liście umieszczani są wnioskodawcy, których kompletne wnioski zostały złożone do dnia 31 grudnia roku poprzedniego, i do dnia 30 czerwca roku bieżącego, pozytywnie zaopiniowane przez Komisję.

3. Listy są zatwierdzane przez wójta, po uzyskaniu opinii Komisji, o której mowa w § 22.

§ 22.

1. Wójt zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie nie większym niż 6 członków, wyłonioną spośród pracowników Urzędu Gminy Zbrosławice, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zbrosławicach, Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zbrosławicach oraz przedstawicieli Rady Gminy Zbrosławice, jak również osób delegowanych przez organizacje społeczne.

2. Komisja działa na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez wójta.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały.

§ 23.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych spełniające warunki określone w § 17 ust. 2 przekazuje się do Komisji celem zaopiniowania.
2. Komisja opiniuje wnioski o najem lokali raz na kwartał.
3. Komisja zwołuje posiedzenia w sprawach innych niż w ust. 2, w przypadkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 24.

1. Listy osób oczekujących na przydział lokalu sporządzane są przez właściwy wydział w układzie pierwszeństwa wynikającego z daty złożenia kompletnego wniosku.
2. Datą złożenia wniosku jest dzień jego złożenia w Urzędzie Gminy Zbrosławice.
3. Listy podlegają wywieszeniu na okres jednego miesiąca w siedzibie Urzędu i siedzibie wynajmującego oraz publikacji na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu.
4. Z list wykreśla się osoby, z którymi podpisano umowę najmu.
5. Osobie niezadowolonej z listy oczekujących na przydział lokalu przysługuje odwołanie do Komisji, które składa się za pośrednictwem właściwego wydziału w terminie 14 dni od dnia wywieszenia listy.
6. Komisja rozpatruje odwołanie poprzez wydanie opinii w terminie 14 dni od dnia złożenia odwołania, a następnie sporządza ostateczną listę i przedkłada ją do zatwierdzenia wójtowi.
7. Wójt, po zapoznaniu się z odwołaniem i opinią Komisji, decyduje o zatwierdzeniu listy.

§ 25.

1. Osobom umieszczonym na listach proponuje się przydział lokalu według kolejności zajmowanej na liście z uwzględnieniem powierzchni mieszkalnej wolnego lokalu, z zastrzeżeniem § 10.
2. Osobie, która odmówiła przyjęcia propozycji najmu lokalu zostanie przedłożona kolejna propozycja nie wcześniej niż w terminie jednego roku od daty odmowy. Dwukrotna odmowa powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy oczekujących na przydział.
3. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu wójt wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

§ 26.

1. Wnioski osób, które nie uzyskały pozytywnej opinii Komisji i nie zostały umieszczone na liście, poddane zostaną ponownemu rozpatrzeniu w roku następnym.
2. Warunkiem przedstawienia wniosku do ponownego rozpatrzenia przez Komisję jest dokonanie aktualizacji danych przez wnioskodawcę w IV kwartale roku poprzedzającego oraz spełnienie warunków określonych w § 3 lub § 6.
3. W przypadku braku aktualizacji danych w terminie określonym w ust. 2, wniosek nie będzie rozpatrywany przez Komisję.
4. Brak aktualizacji danych, o której mowa w ust. 2, powoduje wykreślenie wnioskodawcy z rejestru osób ubiegających się o przydział lokalu.

§ 27.

Umieszczenie na liście, o której mowa w § 21 ust. 1 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 28.

Osoby ujęte na listach mają obowiązek zawiadomienia o każdej istotnej zmianie mającej znaczenie dla spełnienia warunków do otrzymania lokalu, a w szczególności o zmianie miejsca zamieszkania, stanu cywilnego i sytuacji materialnej.

§ 29.

1. Osoby ujęte na listach mają obowiązek w terminie do 30 września każdego roku aktualizowania wniosku o dane określone § 17 ust. 2.

2. Aktualizacja dotycząca wysokości dochodu dla osób pracujących winna polegać na dostarczeniu przez wnioskodawcę zaświadczenia poświadczającego wysokość otrzymywanego dochodu za okres ostatnich sześciu miesięcy, potwierdzonego przez pracodawcę, a w przypadku osób bezrobotnych na przedłożeniu przez wnioskodawcę aktualnego zaświadczenia o zarejestrowaniu, z właściwego ze względu na miejsce zameldowania Urzędu Pracy.

Rozdział 8. Rodzaje lokali mieszkalnych

§ 30.

Gmina wynajmuje następujące rodzaje lokali mieszkalnych:

- 1) znajdujące się w stanie przydatnym do zasiedlenia,
- 2) przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,
- 3) powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych,
- 4) zamienne,
- 5) socjalne,
- 6) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 31.

Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która uzyskała pozytywną opinię Komisji oraz spełnia przynajmniej jedną z przesłanek:

- a) została umieszczona na liście przydziału lokali mieszkalnych,
- b) wykonała remont lokalu w trybie § 32 ust. 1,
- c) przysługuje jej pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu,
- d) wykonała adaptację poddasza lub innych powierzchni niemieszkalnych w budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy w trybie § 33 ust. 1.

§ 32.

1. Gmina przeznacza do wynajęcia lokale wymienione w § 30 pkt 2 i 3 po uprzednim spisaniu umowy o wykonanie remontu i uzupełnienia wyposażenia technicznego lokalu oraz po odebraniu wykonania tych robót.

2. O przeznaczeniu lokalu do remontu na własny koszt decyduje wójt po zapoznaniu się z opinią wynajmującego.

3. Zakres prac remontowych ustala protokółarnie wynajmujący.

4. Warunki umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu określa wójt w drodze zarządzenia.

§ 33.

1. Do adaptacji na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, bądź znajdujących się w jej samoistnym posiadaniu.

2. O adaptację powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne mogą ubiegać się również osoby, które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 34.

Osoby ubiegające się o adaptację powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne składają we właściwym wydziale wniosek, który powinien zawierać:

- 1) adres budynku,
- 2) zgodę wszystkich lokatorów,
- 3) propozycję graficzną adaptacji,
- 4) opis zakresu adaptacji,
- 5) zgodę wynajmującego.

§ 35.

1. Wnioskodawca pozyskuje dokumenty niezbędne do uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania.

2. Koszty uzyskania pozwolenia i adaptacji ponosi wnioskodawca.

3. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest decyzja o pozwoleniu na użytkowanie zaadaptowanych pomieszczeń.

§ 36.

Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem.

§ 37.

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres co najmniej jednego roku, lecz nie dłużej niż na dwa lata.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli najemca spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 1 pkt 3 oraz nie narusza porządku domowego i nie zalega z opłatami za używanie lokalu, za okres dłuższy niż dwa pełne okresy płatności.

§ 38.

1. Osoby zainteresowane przedłużeniem umowy najmu lokalu socjalnego zobowiązane są do złożenia wniosku w tej sprawie we właściwym wydziale nie później niż 2 miesiące przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

2. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony ze stawką czynszową określoną dla lokali komunalnych zarządzeniem wójta.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 39.

Wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowaniem lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe i odsetki.

§ 40.

W przypadku wystąpienia na terenie innej gminy klęski żywiołowej lub innych stanów nadzwyczajnych, które wymagają pomocy osobom dotkniętym takim zdarzeniem w zakresie przyznania lokalu mieszkalnego, wójt może przydzielić lokal poprzez wynajęcie go danej gminie. Zasiedlenie lokalu pozostawia się organowi wykonawczemu zainteresowanej gminy. Z inicjatywą w tej sprawie może wystąpić Wójt Gminy Zbrosławice lub organ wykonawczy gminy, w której wystąpiła powyższa sytuacja.

Rozdział 10.

Zasady wpłacania kaucji zabezpieczającej

§ 41.

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji, o której mowa w ust. 1 nie pobiera się za lokale o których mowa w § 30 pkt 2 do 5 oraz wynajmowane osobom, które dokonały zamiany lokali.

4. Na wniosek najemcy wójt może w drodze zarządzenia wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji na raty miesięczne, w wysokości uzależnionej od sytuacji materialnej najemcy.

Rozdział 11.

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

§ 42.

1. Zawiera się umowę najmu lokalu z osobami, które pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu lub uzyskali zgodę na spłacanie zaległości w ratach,
- 4) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokalu socjalnego, a dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego.

2. Okres zamieszkiwania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinien być udokumentowany w szczególności poprzez poświadczenie zameldowania lub potwierdzenie zarządcy budynku albo inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.

Rozdział 12.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 43.

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem ustnym, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. O wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria określone w § 3 uchwały.
3. Regulamin przeprowadzania przetargu na wysokość czynszu określa wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 13.
Pomieszczenia tymczasowe

§ 44.

1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać,
- 2) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 25d ustawy.

2. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące wynajmu lokali socjalnych.

§ 45.

1. Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres 3 miesięcy.
2. Umowę najmu lokalu tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 14.
Postanowienia końcowe

§ 46.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają 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 ze zm.).

§ 47.

Traci moc uchwała Nr XII/138/11 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2012 r., poz. 698 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Obowiązująca Uchwała Nr XII/138/11 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 29 grudnia 2011 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, podjęta została w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ww. ustawie, w art. 21 ust. 3 określone zostały obligatoryjne wymogi jakie powinna spełniać uchwała określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Obowiązująca uchwała Nr XII/138/11 uwzględnia ww. wymogi (kryteria) tylko częściowo, co stwarza sytuację uniemożliwiającą kompleksową regulację związaną z wynajmowaniem lokali mieszkalnych, czy socjalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Zbrosławice.

W związku z powyższym, jak również przez fakt wprowadzonych do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmiany przepisów, mających miejsce kilkakrotnie od roku 2013, zaistniała konieczność podjęcia nowej uchwały regulującej przedmiotową materię w zgodzie z przepisami obowiązującego prawa.

Mając powyższe na względzie został szczegółowo opracowany projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, w którym określono w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Obecny projekt uchwały ma na celu kompleksowo i szczegółowo regulować gospodarowanie lokalami i dostosowany jest swoimi regulacjami do zmian zachodzących w gospodarce, których wynikiem są problemy społeczne. Spowodowało to konieczność dostosowania działań w ramach polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców, zarówno tych najuboższych, jak i osób, które z innych przyczyn pozostają w trudnej sytuacji i wymagają wsparcia Gminy. Powyższe wiąże się ze zmianą dotychczas obowiązujących przepisów polityki mieszkaniowej i dopasowania jej do faktycznych potrzeb mieszkańców, tak by w sposób efektywny realizować zadania Gminy. Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali będą korzystne dla prawidłowego i bardziej skutecznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zbrosławice i wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

Mając powyższe na względzie, podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.