

UCHWAŁA NR XXXII/246/2017
RADY GMINY JAWORZE

z dnia 17 października 2017 r.

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610),

Rada Gminy Jaworze uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze.

Rozdział 1.
Zasady ogólne.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Jaworze, a także pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Jaworze,
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jaworze ,
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
- 7) rodzina – należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące,
- 8) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Jaworze reprezentowaną przez Wójta lub inny podmiot upoważniony przez Wójta , pełniący funkcję zarządcy.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne,
- 2) tymczasowe pomieszczenia,
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze, z wyjątkiem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali związanych ze stosunkiem pracy, wynajmowane są na czas nieoznaczony, chyba że wnioskodawca wskaże we wniosku, że umowa najmu lokalu mieszkalnego ma zostać zawarta na czas oznaczony.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

6. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale osobom:

- 1) zamieszkującym w Gminie Jaworze,
- 2) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) spełniającym kryterium dochodowe określone w § 3 niniejszych zasad.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony prawo będą mieli wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawierania umowy najmu lokalu socjalnego prawo będą posiadali wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku § 6 pkt. 2 i pkt. 4-5.

§ 4. 1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 25 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 50 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym, przy czym nie uwzględnia się podziałów powierzchni dokonanych w ramach jednego lokalu przez jego mieszkańców. W przypadku, gdy w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna ruchowo wymagająca zamieszkiwania w odrębnym pomieszczeniu lub osoba wymagająca zamieszkiwania w odrębnym pomieszczeniu z uwagi na inne schorzenia, pokoju tego nie bierze się pod uwagę przy obliczaniu powierzchni użytkowej.
- 2) mieszkają w lokalu lub budynku nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej (powódź, pożar, itp.) lub katastrofy budowlanej,
- 2) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 4) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy,
- 5) osobom, w stosunku do których występują istotne powody rodzinne lub społeczne.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania,
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu,
- 3) gdy nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) gdy najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę lokalu na inny o mniejszym metrażu lub niższym standardzie,
- 5) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2. Za zgodą Wójta najemcy lokali należących do zasobu mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali, przy czym najemca lokalu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z najemcą innego lokalu socjalnego.

3. Zgoda Wójta na zamianę lokali jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców zobowiązań wynikających z umowy najmu.

4. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

5. Niedopuszczalnym jest dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadało mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 20 m² tej powierzchni.

6. Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny, jeżeli będzie to niezbędne dla realizacji założeń programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy lub będzie to uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań gminy.

7. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu.

Rozdział 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.

§ 8. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy Jaworze.

2. Wniosek powinien zawierać co najmniej:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz miejsce zamieszkania,
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 3) źródło i wysokość dochodów rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków mieszkaniowych,
- 5) wskazanie, czy wnioskodawca ubiega się o lokal socjalny, czy o lokal wynajmowany na czas nieokreślony,
- 6) okres, na jaki wnioskodawca chce zawrzeć umowę najmu, z zastrzeżeniem, iż umowa najmu lokalu socjalnego nie może być zawarta na okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- 7) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. Wnioskodawca w terminie 14-tu dni od daty złożenia kompletnego wniosku otrzyma informacje o spełnieniu przesłanek określonych w § 3 oraz § 5 niniejszej uchwały i o zarejestrowaniu wniosku, a także o dalszym toku postępowania. W przypadku braku kompletności wniosku, wnioskodawca otrzyma informacje o konieczności jego uzupełnienia w podanym terminie.

4. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych upoważniony jest Wójt w oparciu o opinię Zespołu ds. rozpatrywania wniosków o wynajem lokali mieszkalnych.

5. Zespół powoływany jest przez Wójta Gminy Jaworze w składzie od 5 do 9 osób.

6. W skład Zespołu powoływani będą przedstawiciele:

- 1) Urzędu Gminy Jaworze,
- 2) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jaworzu,
- 3) Rady Gminy Jaworze,
- 4) podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 2-3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1817 ze zm.), których obszarem działalności jest gmina Jaworze.

7. Do zadań Zespołu należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokali,
- 3) sporządzenie protokołu z posiedzenia Zespołu,
- 4) ustalanie projektu listy osób uprawnionych do najmu lokalu, która podlega zatwierdzeniu przez Wójta,
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących najmowania lokalu.

8. Wnioskodawcy, którzy zostali zakwalifikowani do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, wpisane na listę osób oczekujących na przydział lokalu, winny aktualizować złożony w Urzędzie Gminy Jaworze wniosek w okresie do końca I kwartału każdego roku, w zakresie danych dotyczących dochodu oraz sytuacji mieszkaniowej.

9. Brak aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 7, uznane zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

10. Wnioskodawcy, którzy nie zakwalifikowali się na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się ponownie, składając nowy wniosek w roku następnym.

11. Odwołania w sprawie zakwalifikowania do najmu lokalu oraz przydziału lokalu mieszkalnego składa się do Wójta.

12. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

13. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jaworze wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, jak również poprzez zapewnienie udziału w pracach Zespołu przedstawicieli organów wskazanych w ust. 6 pkt. 3 i 4.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem najemcy i osobami przysposobionymi przez niego, którzy pozostawali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy, pod następującymi warunkami:

- 1) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej 5 lat przed jego śmiercią lub wprowadzeniem się z lokalu,
- 2) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 3) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,

4) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

3. Umowa najmu z osobą o której mowa w art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego oraz osobami wymienionymi w ust. 1, może zostać zawarta po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3 w sytuacji, gdy umowa najmu odpowiednio ze zmarłym najemcą lub najemcą opuszczającym lokal została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. 1. Lokale mieszkalne powyżej 80 m² powierzchni użytkowej będą oddawane w najem w oparciu o następujące kryteria:

- 1) lokale mieszkalne których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być wynajęte na rzecz rodziny składającej się z co najmniej 5 osób spełniającej kryteria dochodowe opisane w Rozdziale II niniejszej uchwały.
- 2) lokale te będą oddawane w najem w drodze przetargu publicznego na najem lokali.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą 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. 2016r. poz. 1610.) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 12. Wnioski pozytywnie zaopiniowane w oparciu o dotychczasową uchwałę, podlegają weryfikacji w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

§ 13. Traci moc uchwała nr XXIX/211/05 z dnia 14 czerwca 2005 roku.

§ 14. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jaworze.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Gminy
Jaworze

Mieczysław Brzezicki