



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 marca 2022 r.

Poz. 1300

UCHWAŁA NR XXXVIII/242/22 RADY GMINY KUNICE

z dnia 28 lutego 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 i 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 2021 r. poz. 11 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kunice, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

§ 2. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kunice;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kunice;
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Kunice reprezentowaną przez Wójta Gminy Kunice;
- 6) Urzędzie Gminy - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Kunicach;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kunice są wynajmowane osobom stale zamieszkującym na terenie Gminy Kunice, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczał kwoty, obowiązującej w dniu złożenia wniosku:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 5. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczał kwoty, obowiązującej w dniu złożenia wniosku:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 6. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się osoby bezdomne osiągające dochody określone w § 5 uchwały oraz osoby zamieszkujące w lokalach:

- 1) na stałe, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 3) nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie:

- 1) pozbawionej lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kunice którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) która, po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciła uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 i nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 4;
- 4) która, opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem i jej rodzice nie żyją, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy Kunice;
- 5) która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i spełnia warunki określone w § 4, gdy jednocześnie daje gwarancję wykonania remontu, adaptacji lub rozbudowy lokalu w ustalonym terminie.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosła jego własność na inną osobę.

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:

- 1) pozbawionej lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) która nabyła uprawnienia do zawarcia umowy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) bezdomnej, przebywającej na terenie Gminy Kunice spełniającej kryteria dochodowe określone w § 5.

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

§ 10. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a najemcami lokali w innych zasobach.

2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnej zgody Wójta.

§ 11. 1. Wójt może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym pozostało nie więcej niż dwa lokale stanowiące własność gminy;
- 2) najemca nie przestrzega warunków najmu;
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię;
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy posiada utrudniony dostęp do zajmowanego lokalu z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy Kunice.

2. Wniosek powinien określać:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania;
- 2) wysokość dochodu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, dołącza do wniosku:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie gminy Kunice;
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r., t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego ubiegają się małżonkowie, z których każdy posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, z uwzględnieniem obu miejsc zamieszkania.

5. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

6. O sposobie załatwienia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

7. Osoby spełniające kryteria określone uchwałą zostają wpisane na listę mieszkaniową.

8. Wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w oparciu o zasady określone w uchwale dokonuje Wójt.

9. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście mieszkaniowej, przy uwzględnieniu lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy mieszkaniowej.

§ 13. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 14. 1. Decyzje o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, podejmuje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do corocznej aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;
- 3) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu);
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

3. Z listy mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na lokal socjalny wykreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania o uzupełnienie danych o których mowa w ust. 2;
- 2) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 4 lub § 5 uchwały;
- 3) dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego;
- 4) odmówiły przyjęcia jednej propozycji zasiedlenia lokalu socjalnego.

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu tych osób do otrzymania lokalu socjalnego.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Wójt może wskazać te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu, gdy:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 3) są na liście osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział lokalu;

4) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 16. W przypadku, gdy wnioskodawca posiada orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności umiarkowanym lub znacznym (lub w rodzinie którego jest osoba z orzeczeniem o niepełnosprawności uprawniona do współzamieszkiwania z wnioskodawcą), Wynajmujący, dostosowując propozycję mieszkaniową, powinien uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, określone w uzgodnieniu z wnioskodawcą, a w szczególności: powierzchnie lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu oraz możliwość zapewnienia swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej i innym członkom gospodarstwa domowego.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na liście mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. Wójt może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, z którą rozwiązano umowę najmu ze względu na zaległości z tytułu najmu, a po rozwiązaniu umowy osoba ta spłaciła całą zaległość.

§ 19. W przypadku konieczności realizacji orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu z jednoczesnym ustaleniem uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, gdzie standard lokalu zajmowanego przez osobę objętą wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego istnieje możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji orzeczenia sądu.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kunice:
Krzysztof Błądziński