

Projekt

z dnia 15 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VI/49/2019
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.), Rada Gminy Walim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Walim” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr V/21/2011 Rady Gminy Walim z dnia z dnia 28.02.2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Walim.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Walim.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

- § 1.** 1. Wynajmującym lokale z zasobu komunalnego Gminy Walim jest Wójt Gminy Walim.
2. Za dochód w rozumieniu niniejszej Uchwały należy rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. 180 z późn. zmianami).
3. Za najniższą emeryturę w rozumieniu niniejszej Uchwały należy rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

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

§2. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 200% najniższej emerytury.

§3. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 70% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 120% najniższej emerytury.

§4. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy – dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy – na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§5. W przypadku ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania najemca musi spełnić przynajmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności w lokalu o powierzchni mieszkalnej mniejszej niż 15 m².

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

§6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje następującemu mieszkańcom gminy:

- 1) pozbawionym lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej i nie mającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmującemu lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) posiadającym status osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą;
- 4) który po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utracił uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 lub 2, a spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 lub 2.

§7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje mieszkańcom, którzy:

- 1) są bezdomni lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział V. 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.

§8. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) uzyskanie pisemnej zgody Wójta na dokonanie zamiany, a w przypadku dokonywania zamiany z lokalem spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, również pisemnej zgody wynajmującego ten lokal.
- 2) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za media i odpady komunalne,
- 3) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania

§9. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, o której mowa w §8 jeżeli w wyniku zamiany na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10m².

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

§10.1. Mieszkaniec gminy ubiegający się o najem lokalu z zasobu gminy składa do Urzędu Gminy wniosek wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszych zasad.

2. Wniosek corocznie, a także przed zawarciem umowy najmu podlega weryfikacji.
3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego powołana Zarządzeniem Wójta – siedmioosobowa Społeczna Komisja Mieszkaniowa, działająca w oparciu o Regulamin.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski 4 razy do roku na koniec każdego kwartału i sporządza projekt listy, który jest zatwierdzany przez Wójta.
5. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszej uchwale wpisywani są na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
6. Lista, o której mowa w ust. 5 zawierająca liczbę porządkową oraz imię i nazwisko osoby uprawnionej podana jest do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Walim 4 razy do roku – po zakończeniu prac Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcy są pisemnie informowani przez Wójta w okresie nie dłuższym niż 90 dni od daty wpływu wniosku do Urzędu Gminy Walim.
8. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie, mogą składać odwołania do Wójta w terminie 30 dni od daty doręczenia informacji o rozpatrzeniu wniosku.
9. Z listy osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu z zasobu komunalnego gminy wykreśla się osoby:
 - 1) z którymi podpisano umowę najmu;
 - 2) które na wezwanie nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku
 - 3) które w wyniku weryfikacji wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 2 lub w § 3
 - 4) które trzykrotnie odmówiły przyjęcia lokalu lub nie przystąpiły do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału
10. Osobie wykreślonej z listy przysługuje prawo odwołania się do Wójta w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z listy.
11. Decyzję o przydzieleniu lokalu podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z całością dokumentacji

Rozdział VII. 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. W przypadku opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę i pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu tego lokalu zamieszkującym w nim ;

- 1) małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu;
- 2) dzieciom najemcy;
- 3) dzieciom współmałżonka najemcy, który nie był współnajemcą;
- 4) osobie wobec, której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 5) osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą pod warunkiem, że:
 - 1) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§12. W przypadku pozostania po zgonie najemcy takich osób w lokalu, które nie wstąpiły w jego najem na mocy art.691 Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy najmu może nastąpić z inną osobą niż wymienione w § 11 , która spełni łącznie następujące warunki:

1) stałe i do chwili śmierci zamieszkiwała z najemcą przez okres co najmniej 10 lat;

2) nie przekracza kryterium dochodowego, o którym mowa w § 2;

3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać.

§13. Umowa najmu jest zawierana z osobami wymienionymi w § 11 i § 12 na ich wnioski.

§14. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 11, §12 wzywa się do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział VIII. Warunki jakie musi spełnić lokal wskazanych dla osób niepełnosprawnych , z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 15. 1. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

2. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

Rozdział. IX Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań , o których mowa w art.4 ust.2b

§ 16. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1508 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 998 ze zmianami).

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

§17. Gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

Rozdział XI. Postanowienia końcowe

§18. Wnioski o przydział mieszkań złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według zasad określonych w niniejszej uchwale.

.....
Miejscowość , data

.....
wnioskodawca – imię i nazwisko

.....
dotychczasowy adres zamieszkania

U r z ą d G m i n y
Walim
ul. Boczna 9

Wniosek o przydział lokalu , zamianę lokalu *

w oparciu o Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm oraz Uchwałą Rady Gminy Walim Nr VI/49/2019r.

Proszę o przydział mieszkania z zasobu komunalnego Gminy dla niżej wymienionych osób:

L p	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stosunek do wnioskodawcy
1			
2			
3			
4			
5			

W mieszkaniu, w którym dotychczas mieszkam na powierzchni całkowitej m² oprócz wyżej wymienionych osób zamieszkują:

1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosizł.

Proszę swoją motywację następująco :

.....
.....
.....
.....
.....

.....
podpis wnioskodawcy

*niepotrzebne skreślić

Wypełnia administrator budynku

Zajmowane obecnie przez wymienionego na odwrocie wnioskodawcę mieszkanie jest lokalem składa się z pokoi o łącznej powierzchni mieszkalnej (mieszkalnym, zamiennym, socjalnym) m² całkowitej m² i wyposażone jest w
.....
(instalację wod – kan, gaz, co, łazienka, wc)

.....
stempel i podpis

Wypełnia zakład pracy, Powiatowy Urząd Pracy, Ośrodek Pomocy Społecznej :

Dotyczy pełnoletnich członków rodziny wnioskodawcy

Imię i nazwisko	Stosunek do wnioskodawcy	Średni miesięczny dochód z poprzednich trzech miesięcy. ** (podpis i stempel)
	wnioskodawca	

****Definicja dochodu** - Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zmianami.) za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomódze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 690), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2018 r. poz. 2134 i 2354), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544 i 2245), dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. 1540), oraz świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz. U. poz. 2529).

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1892 z późn. zm.).

****niepotrzebne skreślić**

UZASADNIENIE

W związku z nowelizacją Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.) podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Walim jest zasadne.