

**UCHWAŁA NR XLVI/437/2014
RADY GMINY KOBYLNICA**

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.**

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 2013r., poz. 594 ze zm.¹⁾) 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 (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150)

Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XX/266/2008 Rady Gminy Kobylnica z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kobylnica

Józef Gawrych

¹⁾Dz. U z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz.379

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1. Użyte w załączniku określenia oznaczają:

- 1) ustawa o ochronie praw lokatorów - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 150).
- 2) lokator – lokator w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 3) współlokator – współlokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 4) lokal – lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 5) lokal socjalny - lokal socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 6) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 7) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 8) rodzina wielodzietna – rodzina wspólnie zamieszkała na terenie Gminy Kobylnica, opłacająca w Gminie Kobylnica podatki i opłaty lokalne, rozliczająca się z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Słupsku, składająca się z rodziców (rodzica) lub opiekunów (opiekuna) lub rodziny zastępczej oraz co najmniej trojga dzieci pozostających na utrzymaniu, do czasu ukończenia przez te dzieci 18 lat, a jeżeli dziecko podejmuje naukę lub posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji, do czasu ukończenia 26 roku życia, przy czym do członków rodziny wielodzietnej nie zalicza się dziecka pozostającego w związku małżeńskim lub wychowującego własne dziecko; wymóg wspólnego zamieszkania na terenie Gminy Kobylnica i rozliczania się z podatku dochodowego od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Słupsku nie dotyczy dzieci zameldowanych na terenie Gminy Kobylnica, podejmujących naukę poza stałym miejscem zamieszkania,
- 9) właściciel – właściciel w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 10) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 11) mieszkaniowy zasób gminy – mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 2. 1. Gmina Kobylnica, zwana dalej „Gminą” w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy tworzy mieszkaniowy zasób Gminy Kobylnica. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 2) mieszkania będące własnością Gminy znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 3. Gmina wyznacza z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale odpowiadające warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz prowadzi ich ewidencję.

§ 4. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych:

- 1) wstępną weryfikację wniosków, składanych do Urzędu Gminy, pod względem formalnym przeprowadza pracownik Urzędu Gminy Kobylnica, odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe,
- 2) weryfikację wniosków pod względem merytorycznym przeprowadza Społeczna Komisja Mieszkaniowa według kryteriów zawartych w §5, §6, §8, §9, §10 niniejszej uchwały,
- 3) wnioskodawców uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy wprowadza do Rejestru osób oczekujących na lokal Społeczna Komisja Mieszkaniowa,
- 4) w przypadku posiadania wolnych lokali mieszkalnych lub socjalnych, Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 5) projekty list, o których mowa w pkt. 4 przedstawione przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach zatwierdza Wójt Gminy Kobylnica, jako listy ostateczne,
- 6) listy ostateczne podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kobylnica,
- 7) Społeczna Komisja Mieszkaniowa może wystąpić do osób umieszczonych na listach osób oczekujących na najem lokalu komunalnego i socjalnego o przedstawienie zaświadczenia o dochodach,
- 8) osoby umieszczone na listach oczekujących w przypadku zmiany miejsca zamieszkania zobowiązane są do aktualizacji adresu. W przypadku braku aktualizacji adresu miejsca zamieszkania, korespondencja wysłana na adres wskazany we wniosku nieodebrana pomimo dwukrotnego awizowania, zwrócona z adnotacją „adresat wyprowadził się” lub „adresat nieznaną” spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, mają osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanego lokalu nie jest przez nich zawiniony,
- 2) zajmują lokal, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 3) osiągają średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy, mniejszy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 110% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 4) przedstawiają wydane przez właściwą komisję lekarską orzeczenie o rencie inwalidzkiej, bądź inny dokument stwierdzający niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego,
- 5) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 6) wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokalu, w przypadku posiadania umowy najmu na lokal.

§ 6. 1. Zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

- 1) lokal, na który ma być zawarta umowa nadaje się na stały pobyt ludzi i na jedną uprawnioną osobę przypada więcej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) osoby, z którymi ma być zawarta umowa, osiągają średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu, mniejszy niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 110% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 7. 1. Zawarcie umowy najmu, o którym mowa w §5 i §6, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu.

2. Kaucja wynosi 12 wymiarów czynszu za lokal.

3. Kaucji nie pobiera się:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 6 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 2) w przypadkach, o których mowa w § 14 niniejszej uchwały.

4. Osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, mogą zostać zwolnione z wpłaty kaucji w części lub w całości. Zgodę na zwolnienie z wpłaty kaucji wydaje Wójt Gminy Kobylnica na wniosek osoby, której wskazano lokal do zasiedlenia.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony, lub mieszkają w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) osiągają średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy, mniejszy niż 110% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 3) przedstawiają wydane przez właściwą komisję lekarską orzeczenie o rencie inwalidzkiej, bądź inny dokument stwierdzający niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego,
- 4) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) nie mają tytułu prawnego do lokalu.

2. Poza kolejnością Gmina powinna zapewnić lokale socjalne osobom:

- 1) posiadającym prawomocny wyrok sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) opuszczającym dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i pochodzącym z Gminy Kobylnica,
- 3) z terenu Gminy Kobylnica, które w wyniku klęski żywiołowej utraciły lokal - na czas jego remontu.

§ 9. 1. Zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

- 1) osoby, z którymi ma być zawarta umowa osiągają średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy, mniejszy niż 110% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego może nastąpić również z osobą niespełniającą warunków, o których mowa w ust. 1, której w prawomocnym wyroku sądowym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego.

4. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony trzech lat.

§ 10. Poza kolejnością Wójt Gminy Kobylnica może zapewnić lokale mieszkalne lub lokale socjalne członkom rodzin wielodzietnych, posiadającym „Kobylnicką Kartę Dużej Rodziny” wydaną na podstawie uchwały nr XLIV/412/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 06.02.2014 roku w sprawie wprowadzenia programu „Kobylnica Karta Dużej Rodziny” oraz spełniającym warunki określone w § 5 i § 8 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 11. Za dochód, o którym mowa w §5, §6, §8, §9 uważa się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 12. 1. Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami na wniosek najemców,
- 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętą w niniejszej uchwale.

2. W przypadku, uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.

4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na następujących warunkach:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją najmowanego lokalu,
- 2) nie może być zawarta umowa najmu uchylająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętej w niniejszej uchwale.

5. Każdorazowa zamiana lokalu wymaga zgody właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13. Łączenie lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy winno spełniać następujące warunki:

- 1) wolne lokale przyległe mogą być połączone z lokalem zajmowanym dotychczas przez najemcę na jego wniosek, jeżeli nie przysługuje mu prawo do dodatku mieszkaniowego. Warunek ten musi być spełniony również po połączeniu lokali,
- 2) łączone mogą być lokale bezpośrednio przylegające do siebie znajdujące się na tej samej kondygnacji,
- 3) każdorazowe łączenie lokali wymaga zgody właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego czyli: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, Wójt zawiera nową umowę najmu na przedmiotowy lokal.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, Wójt może zawrzeć umowę najmu, po indywidualnym rozpoznaniu sprawy, jeżeli osoby takie faktycznie zamieszkiwały wraz z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 5 lat.

§ 15

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom spełniającym co najmniej jeden z warunków:

- 1) rodzinie wielodzietnej prowadzącej gospodarstwo domowe spełniające warunki określone w § 5 pkt 1, 2, 3, 5, 6 niniejszej uchwały;
- 2) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal, w przypadku jeżeli powierzchnia użytkowa przypadająca w m²/osobę nie przekracza 10 m²;
- 3) osobom, które deklarują wykup lokalu w trybie określonym odrębną uchwałą.

§ 16

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym oznaczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

3. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi zgodnie z art. 25 d ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 17. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu,
- 2) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 18. Ustala się następujące zasady obniżek czynszu, z uwzględnieniem wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą ich zastosowanie:

- 1) na wniosek najemcy, u którego średni dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury, stawkę czynszu obniża się o 20%,
- 2) na wniosek najemcy, u którego średni dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 130% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury, stawkę czynszu obniża się o 5%,
- 3) obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 4) obniżki stawki bazowej nie dotyczą najemców lokali socjalnych.

§ 19. 1. Wójt Gminy Kobylnica powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową i ustala regulamin jej funkcjonowania.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa we współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Kobylnicy i Urzędem Gminy Kobylnica.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powinien wchodzić Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobylnicy oraz co najmniej dwóch przedstawicieli Rady Gminy Kobylnica.