

**UCHWAŁA NR LXV/409/2014
RADY GMINY WIŃSKO**

z dnia 10 września 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013r., poz. 594 ze zmianami) w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 ze zmianami)

Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wińsko, a w szczególności: zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, kryteria wyboru osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Wińsko, gmina wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. „Ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

2. „Zasobie” - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Wińsko.

3. „Wójcie Gminy” - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wińsko.

4. „Komisji” – należy przez to rozumieć Komisję Mienia Komunalnego, Gospodarki Mieszkaniowej, Ochrony Przeciwpowodziowej i Porządku Publicznego.

5. „Dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

6. „Lokalu” - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wińsko.

7. „Najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski.”

8. „Gospodarstwie domowym” – należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora.

§ 3. 1. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- b) lokale socjalne tj. lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy; na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne,
- c) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- d) lokale zamienne.

2. Umowę o najem lokalu zawiera Wójt Gminy.

3. Wójt Gminy zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych, lokali zamiennych i lokali związanych ze stosunkiem pracy na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy na czas nieoznaczony mogą być osoby, które zamieszkują w Gminie Wińsko, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 2 stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami).

4. Średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę roczny dochód gospodarstwa domowego z roku kalendarzowego, poprzedzającego złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego, ustalony w sposób określony w ust. 4, podzielony przez liczbę osób pozostających w gospodarstwie domowym i przez 12 miesięcy.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym warunki, w zakresie osiągania dochodów, określone w § 4, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) oczekują na lokal socjalny na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) zajmują lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska,
- 4) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub na cele związane z realizacją inwestycji gminy,
- 5) opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 6) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności,
- 7) kwalifikują się do poprawy warunków zamieszkiwania określonych w § 6,
- 8) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 9) którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i które nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w jego nabyciu. W przypadku, gdy w danym roku Gmina Wińsko dysponuje mniejszą ilością wolnych lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony niż liczba zakwalifikowanych wniosków do zawarcia umowy, o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku.

§ 6. Określa się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę ubiegającego się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkania w nim ludzi ze względu na stan techniczny (lokal: w suterenie, na poddaszu, w baraku, zawilgocony, zagrzybiony),
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna (łącznie powierzchnia pokoi) na jednego członka gospodarstwa domowego nie spełnia norm określonych w ustawie.

Rozdział 3.
Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób,
z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 7. 1. Najemcami lokali socjalnych mogą być osoby, które zamieszkują w Gminie Wińsko, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

2. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 1 stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami).

3. Średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę roczny dochód gospodarstwa domowego z roku kalendarzowego, poprzedzającego złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego, ustalony w sposób określony w ust. 2, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 12 miesięcy.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom spełniającym warunki, w zakresie osiągania dochodów, określone w § 7, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska,
- 2) w stosunku, do których sąd prawomocnie orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a trafiły do niego z terenu gminy Wińsko,
- 4) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania określonych w § 6,
- 5) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności,
- 6) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Wińsko.

2. W przypadku, gdy w danym roku wynajmujący dysponuje mniejszą ilością wolnych lokali niż liczba zakwalifikowanych wniosków do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego o pierwszeństwie decyduje data: wyroku sądowego, o którym mowa w ust.1 pkt 2, a w przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt 1, 3 - 6 data złożenia wniosku.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy oraz zasady sprawowania kontroli społecznej w tym zakresie.

§ 9. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, winny złożyć wniosek o najem lokalu na formularzu pobieranym w Urzędzie Gminy Wińsko (załącznik nr 1 do uchwały).

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, składa się w Urzędzie Gminy w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego. Wnioski złożone po dniu 30 września danego roku są rozpatrywane w roku następnym, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy.

4. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu:

- 1) lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony,

2) lokalu socjalnego.

§ 10. 1. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków, o których mowa w § 9 ust. 1, poddane jest kontroli społecznej sprawowanej przez Komisję Mienia Komunalnego, Gospodarki Mieszkaniowej, Ochrony Przeciwpowodzi i Porządku Publicznego Rady Gminy w Wińsku, zwaną Komisją.

§ 11. Rozpatrywanie wniosków odbywa się według następującej procedury:

1. Skompletowane wnioski przedstawia się Komisji do wstępnego zaopiniowania.
2. Zaopiniowane przez Komisję wnioski rozpatruje Wójt Gminy, który kwalifikuje kandydatów do zawarcia umowy najmu i sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
3. Do dnia 31 grudnia każdego roku referat właściwy do spraw lokalowych sporządza listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, w kolejności określonej odpowiednio w § 5 albo w § 8 uchwały.
4. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, zatwierdzone przez Wójta, są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku, na okres minimum jednego miesiąca.
5. Osoba nieumieszczona na liście, może w ciągu 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, wystąpić do Wójta Gminy o ponowne rozpatrzenie jej wniosku.
6. Wniesione odwołania Wójt Gminy rozpatruje w terminie 30 dni od ich złożenia. Przed ostatecznym rozpatrzeniem odwołania Wójt Gminy zasięga opinii Komisji.
7. Osoba, której odwołanie zostało uwzględnione umieszczana jest na dodatkowej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych. Zatwierdzona przez Wójta Gminy lista dodatkowa jest podawana do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 4, w terminie do dnia 31 marca danego roku.
8. Osoby zakwalifikowane na listę, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo lokalu socjalnego, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 4 albo w § 7.
9. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 4 i 7, nie stanowi zobowiązania gminy Wińsko do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji, może oddać lokal na czas nieoznaczony w najem wnioskodawcy nie umieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.
11. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy.

§ 12. 1. Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, o których mowa w § 11, powinny składać corocznie w terminie do dnia 31 października każdego roku kalendarzowego uaktualnione wnioski w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

2. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się, w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego weryfikację list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych.

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku w terminie określonym w ust. 1, może spowodować skreślenie z listy, o której mowa w § 11 ust. 4 i 7.

4. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w § 4 albo w § 7, Wójt Gminy podejmuje decyzję o skreśleniu go z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu odpowiednio na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

5. Decyzję o skreśleniu z listy w przypadkach określonych w ust. 3 i 4, Wójt Gminy podejmuje, po uzyskaniu opinii Komisji. O skreśleniu z listy Wójt Gminy zawiadamia osobę zainteresowaną na piśmie.

6. Osoby skreślone z listy mogą w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o skreśleniu wystąpić do Wójta Gminy o ponowne rozpatrzenie wniosku.

§ 13. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mienia Komunalnego, Gospodarki Mieszkaniowej, Ochrony Przeciwpożarowej i Porządku Publicznego Rady Gminy w Wińsku, zwana Komisją.

2. Do zadań Komisji należy:

- 1) wstępne opiniowanie wniosków o zawarcie umów najmu,
- 2) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny,
- 3) przedkładanie Wójtowi Gminy propozycji do projektu listy oczekujących,
- 4) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście,
- 5) rozpatrywanie odwołań, skarg i zastrzeżeń wniesionych w związku z ogłaszaną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
- 6) kontrola prawidłowości zawierania umów najmu zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 14. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11, z udziałem Komisji biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 15. 1. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11.

2. Zawieranie umów najmu z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 11 odbywa się w miarę dysponowania przez Wójta Gminy wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 16. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 17. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 14.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Po dokonaniu zamiany każdy z najemców zawiera z właścicielem lokalu nową umowę najmu.

§ 18. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności: zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy, dokonuje dewastacji lokalu.

§ 19. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy:

- 1) w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zagęszczenie lokalu, tj. poniżej norm określonych w ustawie;
- 2) w wyniku zamiany zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

§ 20. Wójt Gminy na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy na inny lokal mieszkalny z tego samego zasobu, jeżeli:

- 1) najemca nie kwalifikuje się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal nieprzystosowany do jej potrzeb.

§ 21. Zasady określone w § 16 – 20 stosuje się również przy zamianie lokali socjalnych.

Rozdział 6.

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

§ 22. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:

- 1) co najmniej 5 lat zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 2) są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, ale innymi aniżeli osoby wymienione w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964r., Nr 64, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

§ 23. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zawiera się umowę najmu, jeżeli osobami tymi są niepełnoletnie dzieci lub osoby przysposobione najemcy pozostające pod opieką osoby dorosłej.

2. Gdy w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego pełnoletnie dzieci, zawiera się z nimi umowę najmu, jeżeli mieszkali z najemcą i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe.

3. Z uprawnień określonych w ust. 1 i 2 korzystają tylko te osoby, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Umowę najmu zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 24. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 22 lub §23 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia wezwania.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu za każdy miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

5. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 25. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.

3. Lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 8.

Zasady stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy

§ 26. 1. Obniżka czynszu nie jest uzależniona od powierzchni lokalu mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych i nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na jego wniosek.
4. Uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest wynajmujący.
5. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
6. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący, na wniosek najemcy, ponownie udziela obniżki czynszu na kolejny dwunastomiesięczny okres, którego bieg rozpoczyna się nie wcześniej niż od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu wygaśnięcia dotychczasowej obniżki czynszu.
7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
8. Za dochód, uzasadniający uzyskanie obniżki czynszu uznaje się dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami). 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 zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.
9. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartym z właściwym wynajmującym i realizowanym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach. Niedochowanie warunków porozumienia lub ugody jest równoznaczne z odstąpieniem od udzielonej obniżki czynszu w terminie na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło zerwanie porozumienia.
10. Wynajmujący, w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku, może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
11. Wynajmujący, w okresie obowiązywania obniżki ma prawo do żądania od najemcy składania deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa powyżej.
12. Najemcy, który na żądanie wynajmującego, nie złożył deklaracji o wysokości dochodów lub nie dostarczył zaświadczenia, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.
13. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu kwotę nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
14. Wynajmujący może wnioskować do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o przeprowadzanie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.
15. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego wynajmujący ustali, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
16. Jeżeli wywiad środowiskowy nie zostanie przeprowadzony z winy najemcy, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżki udzielonej wcześniej, odstępuje się od jej stosowania ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu kwotę otrzymanego obniżenia czynszu.

17. Stawka czynszu po przyznaniu dodatku mieszkaniowego i przy równoczesnym zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

18. O przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu wynajmujący powiadamia najemcę na piśmie.

19. Progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki w %
powyżej 85 % do 90 % najniższej emerytury	15
powyżej 90 % do 95 % najniższej emerytury	10
powyżej 95 % do 100 % najniższej emerytury	5
Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki w %
powyżej 110 % do 115 % najniższej emerytury	17
powyżej 115 % do 120 % najniższej emerytury	12
powyżej 120 % do 125 % najniższej emerytury	8

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 27. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 29. Traci moc uchwała nr XXXV/180/2008 Rady Gminy w Wińsku z dnia 26 listopada 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wińsko

Zofia Baranowska

.....
Imię i Nazwisko Wnioskodawcy

.....
adres do korespondencji

.....
telefon kontaktowy

Wniosek o najem lokalu

Proszę o przydzielenie mieszkania komunalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (właściwe zakreślić)* :

- a) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony b) lokalu socjalnego
c) lokalu zamiennego d) lokalu mieszkalnego do remontu
e) pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji

WNIOSKODAWCA

1. Imię i Nazwisko.....
2. Data urodzenia..... PESEL.....
3. Seria i nr dowodu osobistego, wydany przez
4. Stan cywilny

WSPÓŁMAŁŻONEK (KONKUBINA, KONKUBENT)

5. Imię i Nazwisko.....
6. Data urodzenia..... PESEL.....
7. Seria i nr dowodu osobistego, wydany przez
8. Stan cywilny

Oświadczam, że ubiegam się o najem lokalu dla niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą	Źródło utrzymania	Data zameldowania na pobyt stały*
			wnioskodawca		

* (Wypełnia Biuro Meldunkowe Urzędu Gminy w Wińsku)

.....
Podpis i pieczęć prowadzącego meldunki

DANE O DOTYCHCZASOWYCH WARUNKACH MIESZKANIOWYCH

1. Charakterystyka zajmowanego obecnie mieszkania

- a) Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem (właściwie zakreślić)*: własnościowym,
komunalnym, spółdzielczym, zakładowym, wynajmuje mieszkanie od osoby prywatnej.
- b) Ogólna powierzchnia lokalu wynosi m²
- c) Lokal składa się z:pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, wc*
- d) powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę: m²

2. Mieszkanie położone jest na parterze , piętrze*

3. Wyposażenie techniczne zajmowanego mieszkania (właściwie zakreślić)*: instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe, centralne ogrzewanie, łazienka, wc

4. Imię i nazwisko głównego najemcy lub właściciela.....

DANE O DOCHODACH OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O PRZYDZIAŁ LOKALU

Lp.	Imię i nazwisko	dochody brutto (z tytułu pracy, renty, alimenty, stypendia, inne)	Miejsce pracy, nauki

Ogółem dochód miesięczny brutto wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, przypadający wynosizł, z czego na jednego członka gospodarstwa domowego przypada miesięcznie zł.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wysokość wykazanych dochodów.

Uzasadnienie wniosku:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

OŚWIADCZENIA WNIOSKODAWCY

Ja niżej podpisany/na, uprzedzony/na o odpowiedzialności karnej z art.233 § 1 Kodeksu karnego za składanie fałszywych zeznań:

- Oświadczam, że zarówno ja, jak i współmąż/żona nie posiadam/a tytułu prawnego ani prawa własności do lokalu mieszkalnego ani też innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- Oświadczam, że nie posiadam rozpoczętej budowy.

3. Oświadczam, że dysponuję dochodem zgodnie z przedłożonymi dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów osiąganych przeze mnie oraz członków mojej rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

4. Oświadczam, że powiadomię Urząd Gminy niezwłocznie o zmianie mojej sytuacji materialnej lub rodzinnej.

5. Oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych tj. (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 ze zm.), wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

6. Oświadczam, że we wniosku złożyłem/am prawdziwe informacje i nie zatailem/am prawdy.

.....

(data i podpis wnioskodawcy)

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.

Do wniosku załączam:

1. Zaświadczenie pracodawcy, Urzędu Pracy, ZUS* o moich dochodach brutto i członków mojego gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku – szt.....

Inne dokumenty:

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

* właściwe zakreślić

WYPEŁNIA URZĄD GMINY:

1. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego (wyliczony zgodnie z § 4 ust.4 i § 7 ust.3 uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wińsko) wynosi zł

2. Powierzchnia mieszkalna na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi m²

OPINIA KOMISJI

Sposób rozpatrzenia wniosku: pozytywnie* negatywnie*

Uzasadnienie:

.....
.....
.....
.....*

właściwe zakreślić

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jako zadanie własne (art. 4 ustawy).

Zgodnie z art. 21 ust. 3 w/w ustawy gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Uchwalając zasady wynajmowania lokali, gmina winna określić w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²;
- 8) zasady stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone Uchwałą nr XXXV/180/2008 Rady Gminy w Wińsku z dnia 26 listopada 2008 roku należy dostosować do znowelizowanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ze względu na zakres zmian zasadne jest podjęcie nowej uchwały.