

**U C H W A Ł A Nr X/41/07**  
**RADY GMINY KAMIENNA GÓRA**  
**z dnia 30 maja 2007 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U z 2001 roku Nr 142, poz.1591, zmiany: z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz 1759, z 2005 roku Nr 172, poz 1441, z 2005 roku Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, z 2006 roku Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327 / 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 /tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266, zmiany: z 2005 roku Dz.U.Nr 69, poz. 626, z 2006 roku Dz.U.Nr 86, poz. 602, Dz.U. 94 poz. 657, Dz.U 249 poz. 1833/ - Rada Gminy Kamienna Góra uchwała, co następuje :

**ROZDZIAŁ I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

2. Mieszkaniowym zasobem gminy dysponuje Wójt Gminy Kamienna Góra w oparciu o niniejszą uchwałę i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiejskiej Kamienna Góra uchwalony odrębną uchwałą.

§ 2.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra, określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, lokali zamiennych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wiejskiej Kamienna Góra składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, znajdujących się w budynkach będących jej własnością lub współwłasnością.

2. Szczegółowy wykaz lokali socjalnych określa Wójt Gminy na wniosek referatu Mienia Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

#### § 4.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są przedmiotem wynajmu dla mieszkańców gminy spełniających łącznie następujące warunki:
  - 1/ zamieszkują na terenie Gminy Wiejskiej Kamienna Góra z zamiarem stałego pobytu /centralizują swoje potrzeby życiowe i prowadzą na tym terenie gospodarstwo domowe/
  - 2/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
  - 3/ posiadają trudną sytuację materialną /udokumentowane niskie dochody/.
2. Warunek określony w ust. 1 pkt 2- 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:
  - 1/ uprawnienie do lokalu zamiennego,
  - 2/ uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.

#### § 5.

- 1 Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osoby zamieszkujące w dotychczasowym lokalu mieszkalnym, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m<sup>2</sup> na osobę /metraż pokoi w budynkach własnościowych dotyczy wszystkich pokoi w budynku lub samodzielnych wyodrębnionych w nim lokali mieszkalnych/.
2. Osoby zamieszkujące w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu, przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

#### § 6.

1. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu mieszkalnego rozumie się :
  - 1/ osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 100 % najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
  - 2/ rodziny, których dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.
2. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu socjalnego rozumie się :
  - 1/ osoby samotne , których dochód miesięczny nie przekracza 70 % najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
  - 2/ rodziny, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.
3. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do obniżki czynszu naliczonego, rozumie się najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiejskiej Kamienna Góra, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie

wiełosobowym.

#### § 7.

1. Gmina w każdym roku tworzy listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego i listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania i udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez: pracodawcę, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy.

3. Warunki mieszkaniowe oraz dochody osób ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego i socjalnego ujętych na liście podlegają ponownej weryfikacji przy opracowywaniu list osób do zawarcia umowy najmu na rok następny.

#### § 8.

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne oraz lokale socjalne jest Wójt Gminy Kamienna Góra.

## ROZDZIAŁ II

### **OGÓLNE ZASADY POSTĘPOWANIA PRZY UBIEGANIU SIĘ O LOKAL Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY, Z WYŁĄCZENIEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKTRACZAJĄCEJ 80 m<sup>2</sup>**

#### § 9.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1/ dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Wiejskiej Kamienna Góra,
- 2/ poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
- 3/ oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informacje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WIEJSKIEJ KAMIENNA GÓRA**

#### **§ 10.**

1. Najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom zamieszkującym na terenie gminy, które :

- 1/ opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2/ pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3/ przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, przynajmniej o jedną izbę,
- 4/ wstępują w prawa dotychczasowego najemcy /art. 691 kodeksu cywilnego- śmierć głównego najemcy/,
- 5/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 5 ust 1 i 2, § 6 ust 1 pkt. 1-2.

2. Najem lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom zamieszkującym na terenie gminy, które:

- 1/ posiadają wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- 2/ powracają z zakładów karnych lub ośrodków terapeutycznych,
- 3/ są osobami bezdomnymi,
- 4/ pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 5 ust 1 i 2, § 6 ust 2 pkt. 1-2.

#### **§ 11.**

1. W miarę potrzeb z zasobów mieszkaniowych Gminy Wiejskiej Kamienna Góra wyznacza się lokale zamienne, które można przeznaczyć dla:

- 1/ najemców z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa i przeznaczonych do rozbioru,
- 2/ najemców pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych,
- 3/ najemców, których dotychczasowe lokale zostały uznane za niemieszkalne,
- 4/ najemców podlegających przekwaterowaniu na czas remontu lokalu lub budynku komunalnego,
- 5/ najemców podlegających przekwaterowaniu z budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu.

## § 12.

1. W sytuacjach wyjątkowych i społecznie uzasadnionych dopuszcza się:

- 1/ przydzielenie lokalu mieszkalnego jeśli warunki mieszkaniowe i materialne określone w § 5 ust. 1, § 6 ust. 1 pkt 1-2 zostały minimalnie przekroczone,
- 2/ przydzielenie lokalu dotychczas zamieszkiwanego bądź innego /odpowiedniego do norm zasiedlenia/ jeśli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art 691 kc, pod warunkiem, że pozostają w trudnej sytuacji materialnej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3/ przydzielenie lokalu aktualnie zamieszkiwanego bądź innego /odpowiadającego normom zasiedlenia/ jeśli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego osoby te winny opuścić i opróżnić nieprawnie zajmowany lokal pod rygorem wystąpienia na drogę sądową o nakazanie eksmisji.

## § 13.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wiejskiej Kamienna Góra przysługuje osobom wymienionym w § 10 ust.1 pkt 1-2.

## § 14.

1. Umowy najmu na lokale socjalne zawiera się na czas określony, nie dłuższy niż na 3 lata. Umowa może być przedłużona na następne okresy, jeżeli warunki materialne najemcy nie uległy zmianie.

2. Lokale socjalne nie podlegają zamianie i sprzedaży.

3. Za porozumieniem stron, można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:

- 1/ podczas trwania umowy najmu najemca znajduje się w trudnej sytuacji materialnej,
- 2/ istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

## § 15.

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Wiejskiej Kamienna Góra jest jawne i podlega kontroli społecznej. Wnioski mieszkaniowe corocznie są weryfikowane, oceniane i opiniowane przez Komisję Społeczną Rady Gminy w Kamiennej Górze.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych zawierane są z osobami umieszczonymi na liście osób ujętych do zawarcia umowy, zatwierdzonej przez Wójta Gminy Kamienna Góra, którą podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kamienna Góra w terminie do 30 kwietnia każdego roku, po uprzednim opracowaniu projektu wykazu osób do umieszczenia na liście mieszkaniowej w terminie do 31 marca danego roku i wniesionych uwagach.

3. Najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych następuje w/g kolejności osób umieszczonych na liście.

4. Osoba, która trzykrotnie odmówi przyjęcia propozycji przydziału lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy osób oczekujących na mieszkanie. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli odmowa była związana z istotnymi przyczynami zdrowotnymi lub życiowymi danej osoby lub członków jej rodziny.

#### § 16.

1. Umowa może być zawarta z osobami - członkami wspólnoty samorządowej, nie spełniającymi warunków określonych w § 5 jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które zobowiążą się do dokonania na koszt własny :

- 1/ remontu o znacznej wartości, lokalu mieszkalnego w złym stanie technicznym,
- 2/ przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowy, nadbudowy lub adaptacji takich pomieszczeń, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń na użytkowanie wskazanych pomieszczeń.

2. Z osobą przeprowadzającą remont lokalu lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowę, nadbudowę lub adaptację zawiera się pisemną umowę o remont z uwzględnieniem sposobu rozliczenia z tego tytułu .

3. Po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Umowa najmu zwolnionego 1 izbowego mieszkania może być zawarta z osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowania lokalu jeżeli są najemcami mieszkania, w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba bezpośrednio przylega do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal mieszkalny.

5. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

#### § 17.

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> są wynajmowane:

- 1/ na zasadach ogólnie przyjętych, dla rodzin wieloosobowych składających się co najmniej z 8 osób,
- 2/ na zasadzie konkursu ofert stawki czynszu wolnego, dla rodzin wieloosobowych /minimum 5 osób/ nie posiadających tytułu prawnego do własnego lokalu, których dochody przekraczają ustalone kryteria, a we własnym zakresie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Stawkę wyjściową czynszu wolnego ustala się w wysokości 200% stawki czynszu .

## § 18.

1. Dopuszcza się zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy:
  - 1/ najemcami mieszkań komunalnych,
  - 2/ najemcami mieszkań komunalnych i najemcami mieszkań należących do innych podmiotów,
  - 3/ najemcami mieszkań komunalnych i właścicielami mieszkań lub budynków.
2. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcami powinna być społecznie uzasadniona. Wymaga porozumienia stron oraz uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu z właścicielami tych lokali.

## § 19.

1. Wynajmujący może odmówić zamiany w sytuacji gdy:
  - 1/ w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
  - 2/ najemca posiada zadłużenie z tytułu najmu lokalu a złożył wniosek o zamianę na lokal większy,
  - 3/ najemca posiada lokal socjalny,
  - 4/ najemca jest w trakcie budowy własnego domu.

## § 20.

1. Wynajmujący może proponować zamianę lokalu na lokal wolny jeżeli:
  - 1/ w wyniku takiej zamiany Gmina uzyska lokal o wyższym standardzie wyposażenia, wyższej powierzchni pokoi,
  - 2/ najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
  - 3/ najemca posiada znaczne zadłużenie lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję,
  - 4/ najemca zajmuje lokal nie dostosowany do warunków zdrowotnych, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim, a zamiana zlikwiduje lub zmniejszy występujące utrudnienia w funkcjonowaniu życiowym najemcy lub członkom jego rodziny,
  - 5/ nastąpiło zwiększenie liczebne członków rodziny, nie zapewniające minimalnej normy powierzchni pokoi 5 m<sup>2</sup>, a sytuacja materialna rodziny nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
  - 6/ zajmowany lokal mieszkalny, budynek wymaga remontu o znacznych nakładach finansowych lub jest przeznaczony do rozbiórki,
  - 7/ najemca ubiega się o lokal o niższym standardzie.

## § 21.

1. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.

## ROZDZIAŁ IV

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 22.

Traci moc uchwała Nr III/11/02 Rady Gminy w Kamiennej Górze z dnia 28 marca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wiejskiej Kamienna Góra oraz Uchwała Nr VII/37/02 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 29 sierpnia 2002r w sprawie zmiany uchwały Nr III/11/02 dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.

#### § 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### § 24.

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

