

**UCHWAŁA NR XXXI/228/14  
RADY GMINY KOBIOR**

z dnia 22 maja 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. "O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego" (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594)

**RADA GMINY  
uchwała:**

**§ 1.**

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 3.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.

Przewodniczący Rady

**Jerzy Mazur**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

### **1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

- 1) O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- 2) O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 3) O lokale socjalne mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- 4) Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora.
- 5) 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 dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa GUS.
- 6) Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas oznaczony, lecz nie dłużej niż 5 lat.

### **2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

O najem lokalu komunalnego mogą wystąpić osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi
- 2) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym, duża wilgotność, zagrzybienie itp.
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki
- 5) osoby bezdomne

### **3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

Pierwszeństwo wynajmu lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowości oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego

- 3) zakres koniecznego remontu lub rozbiórki najmowanego przez najemcę lokalu wymaga jego opróżnienia, przy czym konieczność wykonania remontu czy rozbiórki wymaga udokumentowania (ekspertyza budynku itp.)
- 4) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości
- 5) deklarują wykonanie nadbudowy bądź przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Osoby te winne wykazać się środkami finansowymi umożliwiającymi im wykonanie w/w zadania i winne być zakwalifikowane do najmu lokalu mieszkalnego.

**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.**

- 1) Zamiany lokali mogą być dokonywane tylko pomiędzy najemcami, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony.
- 2) Zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają pisemnej zgody najemców tych lokali oraz wynajmującego.
- 3) Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy a najemcami lokali w innych zasobach wymaga także pisemnej zgody najemców oraz właścicieli tych lokali.
- 4) Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę lokalu pomiędzy najemcą lokalu komunalnego z osobą nie płacącą regularnie czynszu za najem lokalu w innych zasobach.

**5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.**

Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) Wypełniony wniosek wraz z zaświadczeniami dokumentującymi dochód, składa się w Urzędzie Gminy.
- 2) Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta Gminy.
- 3) Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniującym, ściśle współpracującym z Referatem Gospodarki Komunalnej i Wójtem, który w miarę potrzeb zwołuje jej posiedzenia; z posiedzeń Komisji sporządza się protokół.
- 4) Członkowie Komisji Mieszkaniowej, po ustaleniu warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w oparciu o zasady przydziału mieszkań z uwzględnieniem pkt. 1, 2 i 3, wnioskuje o zakwalifikowanie wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu komunalnego lub socjalnego.
- 5) Wnioski o najem lokalu komunalnego winne być rozpatrywane w przypadku dysponowania wolnymi lokalami, lecz nie rzadziej niż jeden raz w roku.
- 6) W przypadku decyzji o przydzieleniu lokalu, wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu, jest zobowiązany ponownie udokumentować, że wysokość osiąganego dochodu oraz warunki mieszkaniowe, kwalifikują go nadal do otrzymania przydziału lokalu komunalnego.
- 7) Komisja przedkłada Wójtowi propozycje przydziału lokali.
- 8) Decyzję ostateczną o przydzieleniu lokalu, podejmuje Wójt Gminy.