RADA
GMINY ŁABOWA
33-336 ŁABOWA
powiat nowosądecki
województwo małopolskie

Uchwała Nr XLVII/294/2018
Rady Gminy Łabowa
z dnia 12 marca 2018 roku

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa .

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt 3, art. 41 ust 1 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz.1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz.1610 z późn. zm.) Rada Gminy Łabowa uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa" w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łabowa.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr VI/29/11 Rady Gminy Łabowa z dnia 28 marca 2011r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Skraba

RADA
GMINY ŁABOWA
33-336 ŁABOWA
powiat nowosądecki
województwo małopolskie

**Załącznik Nr 1**
**do Uchwały Nr XLVII/294/2018**
**Rady Gminy Łabowa**
**z dnia 12 marca 2018r.**

# ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁABOWA

## Rozdzial I
## Postanowienia ogólne.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa wchodzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

3. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Łabowa posiadających:

   1) stałe zameldowanie w gminie;
   2) osób bezdomnych, których ostatnio miejscem zameldowania był teren Gminy Łabowa;
   3) osób bez zameldowania, związanych z Gminą przez okres ostatnich 5 lat.

## Rozdzial II

## Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

   1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

   2) 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza :

1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. 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 dochodów dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze 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 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski".

## ROZDZIAŁ III

### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. O przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, bezdomne zamieszkujące na terenie Gminy Łabowa, spełniające następujące warunki:

   1) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym);
   2) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 $m^2$ ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

## ROZDZIAŁ IV

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

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, uważa się:

1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż $5m^2$ powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż $15m^2$;
2) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym;

3) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy Łabowa przez okres co najmniej pięć ostatnich lat.

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

3. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

1) które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;

3) zamieszkałymi w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;

4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobu gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;

5) zobowiązanymi do zwolnienia lokali służbowych w związku z ich przejściem na emeryturę;

6) zatrudnionymi w gminnych jednostkach oświatowych, ochrony zdrowia, innych jednostkach organizacyjnych wykonujących zadania na rzecz Gminy.

4. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;

2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;

4) osobom doświadczonym przemocą domową.

5. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby:

1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

2) osoby nie posiadające mieszkania;

3) osoby, które mają udokumentowane stałe zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej pięć ostatnich lat.

6. Przy wynajmie mieszkań związanych ze stosunkiem pracy ( lokale mieszkalne w budynkach oświatowych oraz w budynku usług zdrowia), stosuje się następujące zasady:

1) umowy najmu mieszkań na czas nieokreślony zawierane będą z osobami zatrudnionymi w gminnych jednostkach organizacyjnych na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony;

2) w przypadku umów na czas określony najem lokalu obejmował będzie czas trwania umowy o pracę;

3) nauczycielom – najemcom mieszkań, z którymi nawiązano umowy na czas nieokreślony, przysługiwać będą prawa wynikające z Karty Nauczyciela;

4) w wyjątkowych sytuacjach, po zaspokojeniu potrzeb osób wymienionych pod pkt.1-3 lokal mieszkalny usytuowany w budynku szkolnym lub budynku ośrodka zdrowia może być wynajęty osobie nie zatrudnionej w gminnych jednostkach organizacyjnych, jeśli spełnia kryteria, o których mowa w nin. Rozdziale.

## ROZDZIAŁ V

**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w sklad mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:
   1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
   2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
   3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

## ROZDZIAŁ VI

**Tryb rozpatrywania i zalatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli spolecznej.**

1. Wniosek o przydział lokalu należy złożyć w Urzędzie Gminy Łabowa wraz z wymaganymi dokumentami na potwierdzenie spełnienia kryteriów uprawniających do zawarcia umowy.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do zasad.

3. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na liście przydziału lokalu mieszkalnego.

4. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej, warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
5. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga akceptacji Wójta Gminy. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych, wnioskodawca zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział/ wynajem lokalu mieszkalnego – które prowadzone są jako:

1) lista uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
2) lista uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Łabowa może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

7. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego następuje w przypadku ustalenia, że:
   1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;
   2) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;
   3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Łabowa.

8. Lista uprawnionych do ubiegania się o przydział podlega weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku i zostaje podana do publicznej wiadomości tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

## ROZDZIAŁ VII
## Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie w stąpiły po śmierci najemcy.

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarciu umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący 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.

## ROZDZIAŁ VIII

### Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m$^2$

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa brak lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m$^2$, w związku z tym nie ustala się kryteriów oddawania w najem dla tego typu lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Skraba

Załącznik Nr 1
do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa

.....
(miejscowość, data)
.....
imię i nazwisko wnioskodawcy
.....
adres zamieszkania
tel. .....
mail .....

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO

**I. Proszę o przydzielenie lokalu dla wymienionych osób:**

| Lp | Imię i Nazwisko | Rok urodzenia | Stopień pokrewieństwa | Dochód za ostatnie .. wynikające z załączonych zaświadczeń o dochodach |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |

Dochody razem ..... zł.
Średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego wynosi..... zł (sumę dochodów za ostatnie 6 miesiące wszystkich osób wymienionych w tabeli I podzielić przez 6 przez liczbę osób w gospodarstwie domowym)

**II. Oświadczam, że w lokalu w którym mieszkam, stale zamieszkują niżej wymienione osoby:**

| Lp | Imię i Nazwisko | Rok urodzenia | Stopień pokrewieństwa | Dochód za ostatnie .. wynikające z załączonych zaświadczeń o dochodach |
|---|---|---|---|---|
| I | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |

**III. Charakterystyka obecnych warunków mieszkaniowych**

1. W jakim lokalu obecnie Pan/Pani zamieszkuje?
- komunalnym: kto jest
najemcą? ..... -
wynajmowanym: kto jest
właścicielem? .....
- służbowym: nazwa zakładu
pracy ..... - innym:
jakim? .....
2. Całkowita powierzchnia lokalu ..... m2
3. Liczba pokoi ogółem ..... ,
4. Powierzchnia każdego pokoju wynosi: 1).....m 2).....m2 3).....m2
4).....m2 powierzchnia kuchni wynosi .....m2
5. Inne pomieszczenia lokalu jakie i o jakiej
powierzchni? .....
.....
6. Usytuowanie lokalu: parter, ..... piętro.
7. Od kiedy zamieszkuje Pan/Pani w tym lokalu
.....
8.Ujęcie wody znajduje się:
..... .....

9. Wyposażenie lokalu w pozostałe instalacje:
- gazową .....
- centralnego ogrzewania.....
- elektryczną.....

**IV. Podstawa starań o przydział lokalu**:
- lokal uległ zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (proszę podać jakiego)
.....
- orzeczono eksmisję z lokalu (załącznik: prawomocny wyrok sądu)
- lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi (proszę podać dlaczego)
.....
(załącznik: opinia organu nadzoru budowlanego)
- występuje nadmierne zaludnienie w lokalu
- jestem wychowankiem placówki opiekuńczo wychowawczej lub rodziny zastępczej
- utrata tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu (załącznik: wypowiedzenie umowy najmu lokalu lokal przeznaczony jest do wyburzenia lub remontu (załącznik: decyzja organu nadzoru budowlanego)
- lokal zamienny
- osoba bezdomna
- inne
.....

**V. Dodatkowe informacje mogące mieć wpływ na ocenę wniosku**
.....
..... .....
..... .....

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

Poniższe oświadczenia podpisują wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem o przydział lokalu:

Oświadczam, że:
- nie posiadam tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu lub budynku,
- nie została na moją rzecz ustanowiona jakakolwiek służebność osobista, gruntowa lub dożywocie,
- nie jestem właścicielem, użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą jakiejkolwiek nieruchomości lub działki gruntowej

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis

Wyrażam zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych zamieszczonych we wniosku w celach mieszkaniowych.

.....
podpis

.....
podpis

.....
podpis