

**UCHWAŁA NR IV/37/2019  
RADY GMINY MALCZYCE  
z dnia 22 stycznia 2019 r.**

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U.z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malczyce”, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Ustala się wzór „Wniosku o przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego”, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr III/19/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malczyce.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z wyjątkiem przepisu § 9 ust. 1 pkt 2, który wejdzie w życie dnia 21 kwietnia 2019 r.

**WICEPRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Malczyce  
*Zbigniew Dudziński*  
**Zbigniew Dudziński**

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Malczyce

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Malczyce;
- 3) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) zasadach - należy przez to rozumieć niniejsze zasady;
- 5) programie - należy rozumieć program przyjęty uchwałą Rady Gminy Malczyce „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce na lata 2019 - 2023”;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal wg definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny wg definicji określonej w ustawie, wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 10) liście oczekujących - należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek w tej sprawie i spełniają warunki określone w §6 ust.1 pkt 1 i 4;
- 11) liście pierwszeństwa - należy przez to rozumieć listę oczekujących uporządkowaną według pierwszeństwa zawarcia umowy najmu;
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć odpowiednio udokumentowane (np.: zaświadczeniami, złożonymi deklaracjami podatkowymi) sumę dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego z nim zamieszkiwania w lokalu, ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania;
- 14) Komisji - należy przez to rozumieć komisję społeczną, której tryb działania określa §7 ust.4-7.

§ 2. 1. Lokale mogą być wynajmowane:

- 1) na warunkach ogólnych, określonych zasadami oraz programem;
- 2) jako lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

§ 3.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:
  - a) 150 % najniższej emerytury, w przypadku umowy na czas nieokreślony;
  - b) 75 % najniższej emerytury, w przypadku umowy dotyczącej lokalu socjalnego;
- 2) dla innych niż określone w pkt 1 gospodarstw domowych:
  - a) 100 % najniższej emerytury, w przypadku umowy na czas nieokreślony;
  - b) 50 % najniższej emerytury, w przypadku umowy dotyczącej lokalu socjalnego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu przekracza:

- 1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym:
  - a) 75 % najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10 %;
- 2) w innym niż określone w pkt 1 gospodarstwie domowym:
  - a) 50 % najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10 %;

§ 4. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu to w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które:
  - a) dysponuje powierzchnią mniejszą niż 5 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca;
  - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
  - c) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - d) w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy powoduje utrudnienia w poruszaniu się;
- 2) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

§ 5. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego lub lokalu socjalnego to w szczególności:

- 1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, które nie mogą być wyższe niż określone w §3;
- 2) trudne warunki zamieszkiwania, w szczególności określone w § 4;
- 3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu;
- 4) okres zamieszkiwania na terenie Gminy, który nie może być krótszy niż dziesięć lat;
- 5) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy;
- 6) rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie;
- 7) wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Nowe umowy najmu lokali z osobami, które były już najemcami lokali, mogą być zawarte, jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali;
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy.

§ 6. 1. Warunki dokonywania zamiany lokali oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach to w szczególności:

- 1) uzyskiwanie dochodów określonych w §3;
- 2) optymalizacja relacji pomiędzy powierzchnią lokali a liczbą współlokatorów lub lokalizacji lokali w związku z uwarunkowaniami zawodowymi i rodzinnymi współlokatorów;
- 3) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów najmu.

2. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

3. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal.

4. W przypadku zamiany lokali z przepisów §7 stosuje się odpowiednio tylko ust.1 pkt. 1-3 a następnie w formie pisemnej Wójt Gminy wyraża zgodę na zamianę lub odmawia zgody.

5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 7. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i onajem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej jest następujący:

- 1) wnioskodawca powinien złożyć wniosek sporządzony według wzoru, który zostanie określony i podany do wiadomości publicznej;
  - 2) wnioski podlegają ocenie w zakresie kryteriów określonych w §5 ust.1 pkt 1-5 i ust.2 a w przypadku zamiany w zakresie warunków określonych w §6 ust.1;
  - 3) w razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem;
  - 4) wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełniania kryteriów określonych w §5 ust.1 pkt 1 i 4, są dopisywani do listy oczekujących;
  - 5) w IV kwartale roku wnioski złożone w latach poprzednich i uwzględnione na liście oczekujących podlegają obowiązkowi aktualizacji danych, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę podlega on wykreśleniu z listy oczekujących;
  - 6) wnioski znajdujące się na liście oczekujących, według stanu na dzień 31 grudnia, w terminie do dnia 31 stycznia kolejnego roku, podlegają ocenie według kryteriów określonych w §5 w wyniku, czego tworzona jest wstępna lista pierwszeństwa;
  - 7) wnioskodawcy, w terminie 14 dni od pozyskania informacji o wyniku weryfikacji mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia;
  - 8) po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w pkt 7, tworzona jest zweryfikowana lista pierwszeństwa, która jest przekazywana Komisji Społecznej, w terminie do 31 marca danego roku;
  - 9) Komisja, w terminie 30 dni od przekazania jej zweryfikowanej listy pierwszeństwa wraz z dokumentacją wniosków, ustala swoją opinię, w której może zaproponować wprowadzenie w zweryfikowanej liście pierwszeństwa konkretnych zmian, przedstawiając jednocześnie uzasadnienie tych propozycji;
  - 10) obowiązującą listę pierwszeństwa, stanowiącą podstawę do ustalenia kolejności zawierania umów najmu lokali, zatwierdza Wójt Gminy Malczyce, po zapoznaniu się ze zweryfikowaną listą pierwszeństwa oraz opinią Komisji Społecznej, w terminie 14 dni od otrzymania opinii Komisji.
2. Odwołania od ustaleń obowiązującej listy pierwszeństwa oraz decyzji, o której mowa w §6 ust.3, mogą być składane do Urzędu Gminy w Malczycach, w terminie 14 dni od zatwierdzenia listy bądź wydania odmowy, o której mowa w §6 ust.3.
4. W przypadku spraw:
- 1) wymagających niezwłocznej reakcji, zwłaszcza określonych w §5 ust. 2;
  - 2) związanych z kryterium, o których mowa w §5 ust.1 pkt 7, tryb postępowania określony w ust.1 nie obowiązuje.
5. Komisja składa się z pięciu członków:
- 1) ze swojego składu Komisja w jawnym głosowaniu wybiera Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego, Sekretarza Komisji;
  - 2) członków Komisji powołuje i odwołuje Rada Gminy Malczyce;
6. Zakończenie kadencji organów Gminy powoduje wygaśnięcie członkostwa w Komisji.
7. Posiedzenia Komisji zwołuje Przewodniczący Komisji na wniosek Sekretarza Komisji.
8. Komisja przyjmuje swoje opinie bezwzględną większością głosów pełnego składu.
9. Opinia Komisji wraz z uzasadnieniem zmian proponowanych w zweryfikowanej liście pierwszeństwa jest sporządzana w formie pisemnej przez Sekretarza Komisji, a w razie jego nieobecności przez osobę przewodniczącą posiedzeniu, oraz podpisywana przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Komisji.

10. Brak opinii Komisji sporządzonej zgodnie z ust.1 pkt 9 i ust.9 jest równoznaczny z pozytywnym zaopiniowaniem przez Komisję zweryfikowanej listy pierwszeństwa.

§ 8. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najemnie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu na podstawie zawartej umowy i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej ostatnich 5 lat;
- 2) powierzchnia lokalu nie przekracza 10 m<sup>2</sup> na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 4) spełnione jest kryterium określone w §3.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust.1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, o którym mowa w ust.2, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 9. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> są oddawane w najem:

- 1) zgodnie z zasadami, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy lub;
- 2) sprzedawane w formie przetargów publicznych, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Malczyce

*Zbigniew Dudziński*  
Zbigniew Dudziński

....., dnia .....

.....  
imię i nazwisko wnioskodawcy

.....  
adres zamieszkania

.....  
adres do korespondencji

.....  
tel. kontaktowy

## WNIOSEK

### o przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego\*

Proszę o przydzielenie lokalu mieszkalnego/socjalnego\* dla mnie i niżej wymienionych osób:

L. p.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1			wnioskodawca
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań wynikającej z art. 233 §1 kodeksu karnego, oświadczam, że:

1. Nie posiadam/nie posiadamy\* tytułu prawnego do innego mieszkania.
2. Nie posiadam nie posiadamy\* uprawnień samoistnych lub pochodnych do innego mieszkania.

1. Zamieszkuję w lokalu/budynku

.....  
adres

a/ posiadając tytuł prawny do tego lokalu

- b/ na prawach sublokatora
- c/ w charakterze członka rodziny najemcy/ właściciela
- d/ w charakterze właściciela lokalu / domu /, w którym:

najemcą / właścicielem jest : .....

stopień pokrewieństwa : .....

wspólnie ze mną zamieszkuje stale w lokalu / budynku łącznie: ..... osób, tj.:

L. p.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa	uwagi
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

2. Zajmowane obecnie mieszkanie jest w dyspozycji:

.....

3. Opis mieszkania:

a) liczba pokoi .....  
każdy o powierzchni:

1) ..... m2

2) ..... m2

3) ..... m2

4) ..... m2

5) ..... m2

b) kuchnia o powierzchni: ..... m2  
oraz pozostałe pomieszczenia:

..... m2

..... 1) ..... m2  
proszęwymienić

..... 2) ..... m2  
proszęwymienić

..... 3) ..... m2  
proszęwymienić

c) powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ..... m2

d) powierzchnia mieszkalna wynosi ..... m2<sub>(suma powierzchni pokoi)</sub>

e) powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę w lokalu obliczona przez podzielenie powierzchni mieszkalnej przez ilość osób zamieszkujących lokal wynosi:  
.....m2

f) lokal wyposażony jest w następujące instalacje i urządzenia (zaznaczyć właściwe):

- instalację elektryczną
- instalację wodno-kanalizacyjną
- łazienkę,
- wc - w budynku/poza budynkiem.

Dane wymienione w pkt. 3 potwierdza właściciel lub dysponent lokalu:

.....  
data, podpis i pieczęć

4. Lokal, w którym zamieszkuję, nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi ze względu na:

.....  
co potwierdzam załączonym zaświadczeniem zarządcy/dysponenta lokalu.

5. Informuję, że w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku dochody moje iwymienionych członków rodziny wyniosły: (co potwierdzam załączonymi zaświadczeniami)

L. p.	Nazwisko i imię	Miejsce pracy	Dochód za ostatnie 3 m-ce
1			
2			
3			
4			
5			



6			
7			

RAZEM: .....

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz poodliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia się dziecka pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

6. Średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego wynosi: .....

7. Zamieszkuję w Gminie Malczyce od: ..... (dokładna data)

8. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach mieszkaniowych.

1. ....  
Podpis wnioskodawcy

2. ....  
Podpis wnioskodawcy

9. Uzasadnienie wniosku

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

UWAGA!

Do wniosku należy dołączyć:

1. Zaświadczenie o zarobkach brutto (pomniejszone o podatek dochodowy i składki na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych) za okres ostatnich 3 miesięcy - wszystkich członków rodziny lub odcinek renty/emerytury
2. Kserokopię dowodu osobistego wnioskodawcy;
3. Wyrok o rozwodzie lub separacji, – jeżeli wnioskodawca taki posiada;
4. Wyrok o przyznaniu alimentów, – jeżeli wnioskodawca taki posiada;
5. Zgodę na przetwarzanie danych osobowych

10. Adnotacje Społecznej Komisji Mieszkaniowej  
Kwalifikacja wstępna:

.....

.....

.....

.....

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Malczyce  
*Zbigniew Dudziński*  
Zbigniew Dudziński