

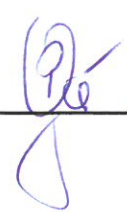
## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy

### Rozdział 1.

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy w tym lokali socjalnych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) i zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Wydminy,
- 3) **zasobie** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy,
- 4) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy, z którą lokator jest związany umową najmu,
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 6) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 7) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 8) **powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, znajdujących się w lokalu,
- 9) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Wydminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 10) **gospodarstwie domowym wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć gospodarstwo, którego definicja została określona w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 11) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2017 poz. 180),
- 12) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,



13) **wierzycielu** - należy przez to rozumieć właściciela lokalu, budynku mieszkalnego, zarządcę lub administratora, współnajemcę – z powództwa, których prawomocnie orzeczona została eksmisja z prawem uzyskania od Gminy lokalu socjalnego,

14) **programie** – Gminny Programu Budowy Mieszkań „Własny Kąt”.

§ 3. Wszelkie ograniczenia związane z posiadaniem tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej stosuje się zarówno do Wnioskodawcy jak i wszystkich osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokal socjalny**

§ 4. O skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód netto z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. O skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód netto na 1 osobę z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

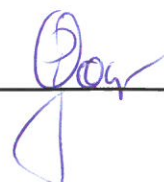
§ 6. Warunki obniżenia czynszu określa odrębna uchwała Rady Gminy Wydminy w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy.

## **Rozdział 3.**

### **Warunki wynajmowania lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych**

§ 7. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy wskutek nie zawnionej przez siebie klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) podlegają wykwaterowaniu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży po wykwaterowaniu najemców,
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoby te nadal zamieszkują





w tym lokalu i uregulowały zaległości przed wydaniem prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję z lokalu oraz:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- b) spełniają kryterium dochodowe określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- c) nie naruszają zasad porządku domowego.

**§ 8.** W przypadkach wymienionych w § 7 pkt 1 i 2, gdy remont lokalu będącego własnością Gminy jest ekonomicznie nieopłacalny, Gmina może podjąć decyzje o jego sprzedaży pod warunkiem zapewnienia osobom, które w nim zamieszkiwały innego lokalu mieszkalnego.

**§ 9.** Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas nieokreślony.

**§ 10.** Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) złożyły wniosek o przedłużenie umowy najmu zamieszkałego dotychczas przez wnioskodawcę lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu, przy czym osoba ta nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy tj.

a) nie zalega z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu zamieszkiwania w zajmowanym obecnie lokalu,

b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

c) spełnione jest kryterium dochodowe określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,

d) nie narusza zasad porządku domowego.

2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu socjalnego z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoby te nadal zamieszkują w tym lokalu i uregulowały zaległości przed uprawomocnieniem się wyroku o eksmisję oraz spełniają kryteria określone w § 10 pkt 1 lit. a-d niniejszej uchwały,

3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy Wydminy, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania z przyczyn losowych przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym aniżeli 3 miesiące licząc od dnia opuszczenia placówki opiekuńczo – wychowawczej,

4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

**§ 11.** 1. Wynajmujący przesyła osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany lokal socjalny, wzywając do zawarcia umowy najmu lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania oferty.

2. W przypadku, gdy osoba posiadająca prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu, której doręczono ofertę najmu lokalu socjalnego nie podpisze w wyznaczonym terminie umowy, albo nie zgłosi się do Wynajmującego w ustalonym terminie bez

uzasadnionej przyczyny zostaje skreślona z rejestru osób uprawnionych do zawarcia umowy przy czym uznaje się, że Gmina spełniła obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego.

3. Wynajmujący powiadomi niezwłocznie Wierzyciela o skierowaniu osoby uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym do lokalu socjalnego.

4. Lokale socjalne, do wynajmu których osoby nabyły prawo na podstawie prawomocnego wyroku sądu należy wskazywać nie rzadziej aniżeli w co trzecim zasiedlanym lokalu socjalnym, chyba że zapotrzebowanie jest mniejsze.

§ 12. Umowę najmu lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż jeden rok.

§ 13. Warunkiem ubiegania się o przydział lokalu socjalnego lub lokalu na czas nieoznaczony jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym występuje nadmierne zagęszczenie wynoszące mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, natomiast w przypadku gospodarstwa jednoosobowego powierzchnia ta musi być mniejsza aniżeli 10 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

#### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych przy tworzeniu listy przydziału lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy Wydminy**

§ 14. 1. Podstawą ubiegania się o przydział lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego jest złożenie wniosku w terminie 21 dni od dnia ukazania się informacji o możliwości wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub socjalnego.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1 umieszczona jest przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wydminy, tablicach ogłoszeń sołectw oraz na stronie internetowej zawierająca następujące dane:

- 1) datę publikacji,
- 2) adres lokalu,
- 3) powierzchnię i liczbę pokoi,
- 4) obowiązujący czynsz,
- 5) przeznaczenie lokalu,
- 6) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

3. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać:

- 1) opis sytuacji uzasadniającej ubieganie się o mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) dowody potwierdzające dochody na poziomie kwalifikującym do uzyskania lokalu mieszkalnego,
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1182 ze zm.) w zakresie niezbędnym do przeprowadzania procedury przydziału lokalu mieszkalnego,



- 4) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 5) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

§ 15. Zebrane i zweryfikowane wnioski rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 16. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy, określając jej skład osobowy oraz regulamin działania.

§ 17. 1. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1) dokonanie oględzin lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
  - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Rozstrzygnięcia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, dotyczące wskazania osób do zawarcia umowy najmu, podlegają opublikowaniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przez okres 14 dni od daty rozstrzygnięcia.
3. W ciągu okresu, o którym mowa w ust. 2 zainteresowani mogą składać do Wójta Gminy odwołania od rozstrzygnięcia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Wójt Gminy po rozpatrzeniu odwołań podejmuje decyzję o wyborze osób, z którymi nawiązania będzie umowa najmu.
5. Decyzja o której mowa w ust. 4 podlega publikacji na tablicy ogłoszeń umieszczonej w Urzędzie Gminy na okres 7 dni.
6. Dla przyznania lokalu osobie, wobec której została orzeczona prawomocna eksmisja z prawem do lokalu socjalnego nie jest wymagana opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zaś Wójt Gminy bierze pod uwagę:
- 1) kolejność (datę) uzyskania wyroku,
  - 2) optymalne wykorzystanie powierzchni mieszkalnej stosownie do obowiązujących norm.

## **Rozdział 5.**

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

§ 18. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a osiągnęte dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 4 pkt 1 i 2 i spełniają jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują w budynku lub lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonym do sprzedaży lub rozbiórki,
- 2) zamieszkują w budynku, lokalu lub pomieszczeniach, których zły stan techniczny został potwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego,

3) zostały pozbawione mieszkania dotychczas wynajmowanego przez gminę wskutek zdarzenia losowego,

4) utraciły prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu nie spełnienia wymaganego kryterium dochodu.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mieszkania socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a osiągnane dochody w okresie ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku są niższe od wymienionych w § 5 pkt 1 i 2.

**§ 19.** Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego nie jest możliwe z osobami, które w okresie do 5 lat przed złożeniem wniosku:

1) zbyły lub darowały lokal będący ich własnością,

2) dwukrotnie odrzuciły propozycję zasiedlenia lokalu złożoną przez Gminę Wydminy,

3) dobrowolnie zrezygnowały z najmu lokalu będącego w zasobie mieszkaniowym Gminy,

4) posiadają tytuł prawny do innego lokalu,

5) opuściły lokal będący w zasobie mieszkaniowym Gminy Wydminy nie dokonując rozliczenia z wynajmującym z tytułu zamieszkiwania w lokalu.

**§ 20.** Przed skierowaniem do zasiedlenia Wójt Gminy winien dokonać ponownej weryfikacji wniosku w celu ustalenia czy nie nastąpiły zmiany sytuacji mieszkaniowej lub dochodowej wnioskodawcy.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady przydziału lokali zamiennych**

**§ 21.** W sytuacjach, o których mowa w § 7 pkt 1 i 2, Wójt Gminy w przypadkach uzasadnionych może wskazać jego mieszkańcom wolny lokal socjalny lub mieszkalny spełniający funkcję lokalu zamiennego na okres 1 roku, lub do chwili trwania remontu lokalu, lecz nie dłużej aniżeli na okres 3 lat począwszy od daty zawarcia pierwszej umowy najmu lub uzyskania przez uprawnionych innego tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej.

**§ 22.** Przepisy § 21 stosuje się również w stosunku do osób zamieszkujących w lokalach będących własnością Gminy, które uległy zniszczeniu, a w stosunku do których Gmina nie podjęła decyzji o ich sprzedaży.

## **Rozdział 7.**

### **Warunki i zasady dokonywania zamiany lokali**

**§ 23.** Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonana z inicjatywy Gminy lub osoby zamieszkującej w lokalu gminnym.

**§ 24.** W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić



z inicjatywą zamiany lokali w zamian za dotychczas zajmowany lokal w przypadku, gdy:

- 1) lokator zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty utrzymania będą niższe od dotychczas ponoszonych,
- 2) zamiana prowadzi do poprawy zagospodarowania lokalu.

§ 25.1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania, najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

4. Zamiana lokali może nastąpić również w przypadku, kiedy lokal wymaga opróżnienia, jest przeznaczony do rozbiórki, remontu lub sprzedaży przez gminę.

5. Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, a następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnemu jego przekazaniu.

§ 26.1. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta Gminy.

2. Wyrażenie zgody przez Wójta Gminy na dokonanie zamiany, o której mowa wyżej następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

§ 27. Lokatorowi zalegającemu z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny na czas nieoznaczony wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Wójt Gminy może przed rozpoczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego na wolny lokal socjalny.

§ 28. Warunkiem dokonania zamiany lokalu socjalnego na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony jest brak zaległości wobec gminy.

## Rozdział 8.

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

§ 29. Gmina zawiera umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostali w lokalu po śmierci najemcy, nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 12 miesięcy i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu i przez okres co najmniej 12 miesięcy prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe.

**§ 30.** Osoby o których mowa w § 29 pkt 1 i 2 mogą uzyskać prawo do lokali mieszkalnego jeżeli:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- 2) wnoszą na bieżąco opłaty z tytułu zamieszkiwania w lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- 4) przestrzegają zasad porządku domowego,
- 5) złożą wniosek o zawarcie umowy.

## **Rozdział 9.**

### **Tryb postępowania z lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

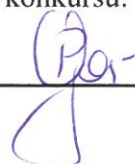
- § 31.** 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za zapłatę czynszu, ustaloną w drodze przetargu.
2. Stawkę wyjściową w przetargu, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie obowiązującej stawki wyjściowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
  3. Lokale, o których mowa w ust. 1 nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż mieszkaniowe.

## **Rozdział 10.**

### **Remonty lokali mieszkalnych i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych**

**§ 32.** 1. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert osobom:

- 1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem oferty nie przekracza:
  - a) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 450 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Uprawnionymi w pierwszej kolejności do najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 są osoby które:
  - 1) są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy,
  - 2) nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat związanych z eksploatacją lokalu.
3. Wójt Gminy ustali regulamin oraz powoła Komisję do wyboru ofert w drodze konkursu.





§ 33. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wydminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt adaptacji pomieszczeń innych niż mieszkalne (np. strychy, pralnie, suszarnie, lokale użytkowe) usytuowanych w obiektach budowlanych stanowiących własność Gminy Wydminy.

2. Adaptacja o której mowa w ust. 1 służy zagospodarowaniu wolnych przestrzeni w budynkach mieszkalnych, poprawieniu ich stanu technicznego, a także pobudzeniu aktywności mieszkańców Gminy Wydminy.

3. Obiekty budowlane i pomieszczenia niemieszkalne typuje wynajmujący.

4. Informacja o obiektach budowlanych i pomieszczeniach przeznaczonych do adaptacji podawana będzie do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, tablicach ogłoszeń sołectw oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wydminy.

5. Pomieszczenia o których mowa w ust. 1, mogą być oddawane do adaptacji osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

6. Uprawnionymi do adaptacji w pierwszej kolejności są osoby będące najemcami lokalu na czas oznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy, które nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją i przekażą ten lokal Gminie po zawarciu umowy najmu lokalu powstałego po adaptacji.

7. Wójt Gminy ustali regulamin oraz powoła Komisję do wyboru wniosków.

8. Komisja o której mowa w ust. 7 dokonuje opinii złożonych wniosków.

9. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie do zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji dokonuje Wójt Gminy.

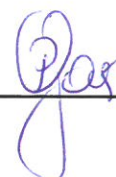
10. W umowie, o której mowa w ust. 9, będą określone warunki udostępnienia obiektu budowlanego i pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji, wzajemne prawa i obowiązki inwestora i wynajmującego obiekt oraz stosowne rozliczenia w tym zakresie.

11. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze wykonanych prac inwestor otrzyma umowę o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady przyznawania i wynajmowania lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Własny Kąt”**

§ 34. Zasady przyznawania wynajmowania i sprzedaży mieszkań w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny Kąt” określa Regulamin stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.



## **Regulamin przyznawania i sprzedaży mieszkań w ramach Gminnego Programu budowy mieszkań komunalnych „WŁASNY KĄT”**

§1. Regulamin określa zasady najmu z opcją wykupu, nowych lokali mieszkalnych budowanych w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” oraz tryb rozpatrywania i kryteria kwalifikacji wniosków o przydział lokalu.

§2. Nowe lokale mieszkalne mogą być wynajmowane i sprzedawane osobom fizycznym spełniającym warunki niniejszego Regulaminu.

§3. Nowe lokale mieszkalne mogą być przydzielone osobom posiadającym centrum interesów osobistych lub gospodarczych (centrum życiowe) na terenie Gminy Wydminy, złożyły wniosek o przydział lokalu i oświadczenie, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu, wraz z wymaganymi załącznikami oraz uzyskały pozytywną opinię Komisji.

§4. 1. Pierwszeństwo w przydzielaniu nowych lokali będą miały:

1) osoby posiadające orzeczoną niepełnosprawność, popartą odpowiednim dokumentem wydanym przez organ do tego upoważniony (w ramach zasobu przystosowanego dla osób niepełnosprawnych),  
2) małżeństwa i osoby w wieku do 40 lat wychowujące dzieci, będące dotychczasowymi najemcami zasobów komunalnych w Gminie Wydminy, nieposiadające zaległości czynszowych, opłacające regularnie czynsz i przestrzegające zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania, przy czym w przypadku nabycia nowego lokalu zobowiązane będą zdać lokal dotychczasowy. Warunek spełnienia kryterium wieku do 40 lat, w przypadku rodzin, zostanie spełniony, jeżeli jedna z osób wynajmujących lokal nie przekroczy 40 lat,

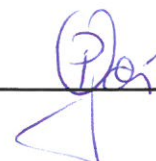
3) małżeństwa i osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, będące najemcami innych zasobów niż gminne, nie wpisane na listę mieszkaniową i nie posiadające prawa własności lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku gdy ilość osób zakwalifikowanych jest większa od ilości mieszkań, o przyznaniu mieszkania decyduje kolejność złożenia kompletnego i właściwie wypełnionego wniosku.

3. Zasady punktacji wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego określa załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

§5. Nowe lokale mieszkalne nie będą przydzielane wnioskodawcom:

1) posiadającym zaległości w opłacie czynszu (bądź opłat niezależnych od właściciela) w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie mieszkania, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkiwania (najemca, członek rodziny),





- 2) dopuszczającym się uporczywego naruszania zasad współżycia społecznego, co skutkowało uzasadnioną interwencją policji, innego właściwego organu lub zarządcy budynku,
- 3) nie posiadającym zdolności płatniczej,
- 4) będącym właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- 5) będącym osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- 6) będącym właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny. Nie może przystąpić do programu małżeństwo, które posiada mieszkanie będące współwłasnością małżeńską.

**§ 6.** 1. Wnioskodawcy powinni osiągać dochód umożliwiający terminową płatność czynszu i utrzymanie lokalu oraz dokonywanie wpłat na poczet zakupu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Zdolność płatnicza będzie badana na podstawie „Oceny zdolności płatniczej”, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

3. Osoby powyżej 40 roku życia mogą zostać uczestnikami Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” pod warunkiem wpłaty zadatku na poczet wykupu mieszkania w wysokości min. 30%.

**§7.** Osoby wymienione w §4 ust. 1 pkt 2 zobowiązane są do zdania dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego w stanie wolnym, do zamieszkania.

**§8.** 1. Kwalifikacji wniosków dokonuje komisja mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Wydminy, zwana dalej komisją.

2. Posiedzenia komisji są niejawne.

3. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.

4. Komisja bada kompletność przedłożonych dokumentów, spełnianie kryteriów udziału w Gminnym Programie Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt” oraz dokonuje oceny zdolności płatniczej wnioskodawców.

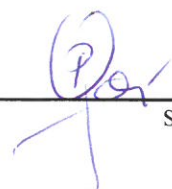
**§9.** 1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały odrzucone przez Komisję, zostaną o tym powiadomieni na piśmie.

2. Odwołanie od decyzji Komisji można wnieść do Wójta Gminy Wydminy w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji o odrzuceniu wniosku.

**§10.** Wnioski rozpatrywane będą przez Komisję w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 2 do regulaminu. Na listę osób uprawnionych do zwarcia umowy najmu i przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, Komisja kwalifikuje gospodarstwa domowe, które uzyskały najwyższą liczbę punktów.

§11. 1. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki stron ustalone zostaną w zawartych umowach najmu i przedwstępnych umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

2. Niestawienie się na wezwanie do podpisania umów, jak również odmowa ich podpisania, uznane będzie za rezygnację z udziału w Gminnym Programie Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”.





### WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU

**NAZWISKO I IMIĘ**

...../.....

Nazwisko rodowe

NR TELEFONU .....

IMIONA RODZICÓW .....

**DATA I MIEJSCE URODZENIA**

WNIOSKODAWCY.....

**MIEJSCE STAŁEGO ZAMELDOWANIA:**

WNIOSKODAWCY .....

WSPÓŁMAŁŻONKA.....

**ADRES ZAMIESZKANIA**

WNIOSKODAWCY .....

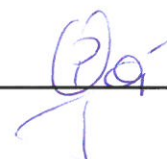
WSPÓŁMAŁŻONKA.....

**Osoby tworzące wspólne gospodarstwo domowe**

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia	Miejsce urodzenia	Miejsce stałego zameldowania	Adres zamieszkania
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

**I.** Deklarowany % wysokości wkładu własnego o wysokość zadatku na poczet wykupu lokalu nie mniej niż 10% wartości mieszkania .....

**II.** Proponowany okres Spłat rat na wykup mieszkania.....



### III. CHARAKTERYSTYKA OBECNYCH WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH:

1. W jakim mieszkaniu obecnie zamieszkujesz? (podkreśl odpowiedź na pytania)

wynajmowane - kto jest właścicielem? .....  
służbowe: nazwa zakładu pracy .....  
inne (podaj jakie?) .....

2. Kto jest głównym najemcą lokalu .....

3. Całkowita powierzchnia mieszkania .....m<sup>2</sup>

4. Liczba pokoi .....- pow. każdego pokoju: a/.....m<sup>2</sup>, b/ ..... m<sup>2</sup>, c/.....m<sup>2</sup>,  
d/ ..... m<sup>2</sup>, pow. kuchni .....m<sup>2</sup>, pow. łazienki ..... m<sup>2</sup>

5. Inne powierzchnie - jakie? .....

6. Usytuowanie mieszkania:

parter,  
piętro

7. Zajmowane mieszkanie jest:

samodzielne,  
wspólnie z .....

8. Ile lat zamieszkujesz w tym mieszkaniu .....

9. Pobór wody znajduje się:

w lokalu,  
w budynku,  
na zewnątrz,  
brak,

10. w.c.:

w lokalu,  
współużywalne w budynku,  
na zewnątrz budynku,  
brak

11. Wyposażenie mieszkania w instalacje:

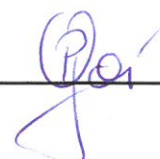
wodną,  
kanalizacyjną,  
gazową,  
centralnego ogrzewania

IV. Posiadane orzeczenia o niepełnosprawności jeśli dotyczą Wnioskodawcy lub występują w rodzinie Wnioskodawcy:

.....  
/ podać kogo dotyczą, nr decyzji i na jaki okres zostały wydane/

V. UZASADNIENIE (DODATKOWE WYJAŚNIENIA) :

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





## UWAGA

**poniższe oświadczenia podpisują wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem o przydział lokalu:**

*Oświadczam, że:*

*- spełniam kryteria i wymogi określone §3, 4 i 5 Regulaminu przyznawania wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”,*

.....  
*podpisy*

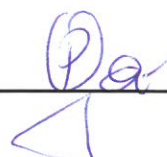
*Wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zamieszczonych w złożonym wniosku o przydział lokalu i związanych z całym postępowaniem przyznawania mieszkań w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”*

.....  
*podpisy*

### Załączniki:

- 1. Poświadczenie zameldowania*
- 2. Zaświadczenie od właściciela o niezaleganiu w opłatach czynszu lub innych opłat należnych w okresie dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie lokalu, w mieszkaniach dotychczas użytkowanych niezależnie od charakteru zamieszkiwania (najemca, członek rodziny najemcy)*
- 3. Dowody o wysokości uiszczania opłat eksploatacyjnych (czynsz, śmieci, woda, prąd itp...) za ostatnie 12 miesięcy (do wglądu)*
- 4. Zaświadczenie o dochodach członków rodziny objętych wnioskiem*
- 5. Zaświadczenie o niepełnosprawności (jeśli dotyczy)*
- 6. Oświadczenie wnioskodawcy o miesięcznych ratach kredytu lub jego braku*
- 7. Oświadczenie o posiadaniu i wysokości lub braku innych zobowiązań finansowych (alimenty, windykacja komornicza itp...)*

.....  
*data i podpis głównego wnioskodawcy*



**Punktacja wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego  
w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Własny kąt”.**

1. młode małżeństwa w wieku do 29\* lat z dzieckiem (dziećmi) + **10 pkt**,
2. młode małżeństwa w wieku do 29\* lat + **8 pkt**
3. małżeństwa w wieku 30- 40\* lat z dzieckiem (dziećmi) + **8 pkt**
4. małżeństwa w wieku pow. 40 lat z dzieckiem (dziećmi) + **5 pkt**
5. osoba/osoby w wieku do 29 lat wychowująca dziecko (dzieci) + **10 pkt**
6. osoba/osoby w wieku do 29 lat + **7 pkt**
7. osoba/osoby w wieku 30- 40 lat wychowujące dziecko (dzieci) + **8 pkt**
8. osoba/osoby w wieku 30- 40 lat + **6 pkt**
9. osoba/osoby w wieku pow 40 lat wychowujące dziecko (dzieci) + **5 pkt**
10.       najemca zwalnający lokal komunalny + **5 pkt**
11.       osoba z orzeczoną niepełnosprawnością lub członek rodziny wnioskodawcy z  
          orzeczoną niepełnosprawnością + **10 pkt**
12.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 20% + **4 pkt**
13.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 30% + **6 pkt**
14.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 40% + **8 pkt**
15.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 50% + **10 pkt**
16.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 60% + **12 pkt**
17.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 70% + **14 pkt**
18.       partycypacja w koszty, wkład mieszkaniowy 80% + **16 pkt**
19.       rodzina zamieszkująca w trudnych warunkach bytowych + **10 pkt**

*(\*) - dotyczy sytuacji, gdy jedno z małżonków nie przekracza podanego wieku*



### **Ocena zdolności płatniczej**

1. Do ustalenia zdolności płatniczej przyjmuje się udokumentowane dochody Wnioskodawcy, współmałżonka Wnioskodawcy, innej osoby pozostającej z Wnioskodawcą we wspólnym gospodarstwie domowym
2. Wnioskodawca/y posiada/ją zdolność płatniczą, jeżeli minimalna wysokość dochodu pozostającego w dyspozycji gospodarstwa domowego Wnioskodawcy po uwzględnieniu obciążeń finansowych, np. rat kredytowo-odsetkowych z tytułu zobowiązań kredytowych, wysokości raty czynszowej i opłat eksploatacyjnych dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi 500,00 zł miesięcznie plus 150 zł na każdego kolejnego członka rodziny (dochód pozostający w dyspozycji Wnioskodawcy został przyjęty w oparciu o stosunkowo niski poziom życia mieszkańców na terenie Gminy Wydminy uwzględniający min. teren rolniczy oraz występowanie jednoosobowych i rodzinnych przedsiębiorstw gospodarczych, co w efekcie wpływa na obniżenie kosztów życia codziennego).

#### *Przykład 1:*

*Wnioskodawcą jest osoba prowadząca jednoosobowe gospodarstwo domowe*

*miesięczny dochód netto Wnioskodawcy (wg zaświadczenia o dochodach) – 2000,00 zł*

*miesięczne obciążenia z tytułu posiadanych kredytów – 250,00 zł*

*rata (na poczet wykupu), wyliczona dla wnioskowanego lokalu – 575,00 zł*

*opłaty eksploatacyjne (czynsz, śmieci, woda, prąd itp...) - 400,00 zł*

*suma obciążeń finansowych:  $250+575+400 = 1225,00$  zł*

*Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych 775,00zł, tj.  $2000,00 - 1225,00 = 775,00$  zł*

*Warunek spełniony:  $775,00zł > 500,00zł$  (wysokość dochodu pozostająca w dyspozycji Wnioskodawcy po uwzględnieniu obciążeń finansowych  $> 500,00zł$ )*

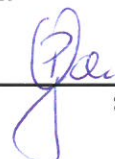
*Wnioskodawca posiada zdolność płatniczą*

#### *Przykład 2 :*

*Wnioskodawcą jest osoba prowadząca czteroosobowe gospodarstwo domowe, oprócz wnioskodawcy stałe dochody uzyskuje również współmałżonek*

*miesięczny dochód netto Wnioskodawcy (wg zaświadczenia o dochodach) – 2000,00 zł*

*miesięczny dochód netto Współmałżonka ( wg zaświadczenia o dochodach ) – 1500,00 zł*



*miesięczny łączny dochód netto Wnioskodawców – 3500,00 zł*

*miesięczne obciążenia z tytułu kredytów – 500,00 zł*

*rata czynszowa (na poczet wykupu), wyliczona dla wnioskowanego lokalu – 920,00 zł*

*opłaty eksploatacyjne (czynsz, śmieci, woda, prąd itp...)500,00 zł*

*suma obciążeń finansowych:  $500+920+500 = 1920,00$  zł*

*Wysokość dochodu pozostającego po odjęciu obciążeń finansowych 1580,00 zł, tj.  $3500,00 - 1920 = 1580,00$  zł*

*Warunek spełniony:  $1580,00\text{zł} > 950,00\text{zł}$  (wysokość dochodu pozostająca w dyspozycji*

*Wnioskodawcy prowadzącego czteroosobowe gospodarstwo domowe ( $500 + 3 \times 150 = 950$ ) po uwzględnieniu obciążeń finansowych  $> 950,00\text{zł}$ )*

*Wnioskodawca posiada zdolność płatniczą.*

3. Komisja Mieszkaniowa ocenia także możliwość płatniczą Wnioskodawcy w oparciu o złożone oświadczenia. Oprócz przedstawionych dokumentów w przypadku wątpliwości co do wiarygodności, rzetelności złożonych dokumentów, Komisja może żądać od Wnioskodawcy innych dokumentów, zaświadczeń z innych instytucji.

4. Jeżeli potwierdzi się przypuszczenie o niskiej wiarygodności wnioskodawcy w zakresie możliwości płatniczych może skutkować odmową przyznania lokalu.