

**UCHWAŁA NR XXXVII/222/2014  
RADY GMINY WIERZCHLAS**

z dnia 28 lipca 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy  
Wierzchlas**

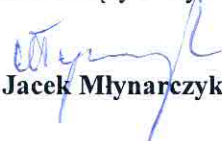
Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, zm. z 2014 r. poz. 379) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Wierzchlas uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wierzchlas określone w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Jacek Młynarczyk**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO  
ZASOBU GMINY WIERZCHLAS**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wierzchlas.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy Wierzchlas,
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć gminę Wierzchlas reprezentowaną przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P." na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.);
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w przeliczeniu na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć przebywanie w lokalach nie nadających się na pobyt ludzi tj. nie spełniających warunków techniczno- funkcjonalnych lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 8) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 3.** Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wierzchlas.

**§ 4.** Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne dla osób o niskich dochodach;
- 2) lokale komunalne dla osób znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) lokale zamienne.

**§ 5. 1.** Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzchlas przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osób zameldowanych lub zamieszkałych co najmniej 5 lat na terenie Gminy Wierzchlas.

2. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.



3. Wniosek o najem składa się w siedzibie Urzędu Gminy Wierzchlas. Do wniosku należy załączyć deklarację o wysokości dochodów netto za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy Wierzchlas po pozytywnym zaopiniowaniu zostają wpisane na listę o przydział mieszkania komunalnego bądź listę o przydział mieszkania socjalnego.

5. Osoby wpisane na listę, o których mowa w ust. 4 zobowiązane są corocznie do składania deklaracji o wysokości dochodów osiągniętych w ostatnim kwartale roku poprzedniego, pod rygorem skreślenia z listy oczekujących, w terminie do dnia 31 marca.

**§ 6.** Wynajmującym lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy jest Gmina Wierzchlas reprezentowana przez Wójta Gminy.

## **Rozdział 2.**

### **Warunki zamieszkiwania, wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz kryteria kwalifikujące oddanie w najem lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego**

#### **Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony**

**§ 7. 1.** Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony są osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochód miesięczny netto na osobę w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym - 120% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury, z wyłączeniem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. Wnioskodawca we wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego podaje rodzaje i wysokość dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania potwierdzone przez właściwy organ.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten został potwierdzony opinią właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a przeznaczonym do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzystał z przysługującego pierwszeństwa nabycia;
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 6) opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze po osiągnięciu pełnoletności, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce była Gmina Wierzchlas, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały;
- 7) są osobami bliskimi w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, prowadzącymi wspólne gospodarstwo domowe z najemcą, który lokal opuścił, zrzekając się jego najmu.

4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z najemcą po wpłaceniu kaucji mieszkaniowej w wysokości dwumiesięcznego czynszu.

**§ 8.** Odmawia się wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 7 ust. 1 jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać.

#### **Lokale socjalne**



§ 9. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej.

2. Lokale socjalne przeznaczają się dla osób:

- 1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym - 85% najniższej emerytury, w gospodarstwie wieloosobowym - 60 % najniższej emerytury.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) na podstawie orzeczenia sądowego uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) zamieszkują w lokalu lub w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia i został uznany za niemieszkalny;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 4) opuścili placówki opiekuńcze – wychowawcze lub zakład karny, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce była Gmina Wierzchlas, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali.

4. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeknie o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu na lokal socjalny w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 9 ust. 2 pkt 2.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres jednego roku.

6. Umowa najmu lokalu socjalnego w szczególnie uzasadnionych przypadkach może zostać przedłużona po upływie oznaczonego w niej terminu, jeżeli najemca spełnia warunki dochodowe określone w § 9 ust. 2.

7. Wójt Gminy odmawia przyznania lub przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, o której mowa w § 5 ust. 3, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

### **Lokale zamienne**

§ 10. Lokale zamienne przeznaczają się dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 2) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Gminę Wierzchlas.

### **Rozdział 3.**

#### **Zamiana lokali mieszkalnych**

§ 11. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

### **Rozdział 4.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 12. 1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszych zasadach wynajmowania lokali.

2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w Urzędzie Gminy Wierzchlas.

3. Uprawnioną do rozpatrywania wniosków jest Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Wierzchlas w składzie od 3 do 5 osób.



4. W skład Komisji Mieszkaniowej mogą być powołani pracownicy Urzędu Gminy, gminnych jednostek organizacyjnych oraz przedstawiciele organizacji społecznych zajmujących się statutowo działalnością na rzecz osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

**§ 13.** 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5 ust. 4, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście po okresie jednego roku od dnia skreślenia, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 5 ust. 4, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 14.** 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący 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.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z innymi osobami niż wymienione w ust. 1 zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 4 mogą uzyskać prawo do lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci najemcy.

**§ 15.** 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w lokalu osób zamieszkujących faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili ustania stosunku najmu, umowa najmu może być zawarta z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, pełnoletnimi dziećmi najemcy i jego współmałżonka.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z innymi osobami niż wymienione w ust. 1 zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat, do chwili ustania stosunku najmu.

**§ 16.** Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami o których mowa w § 14 i § 15 jest brak zadłużeń w opłatach za dotychczasowe zajmowanie lokalu oraz złożenie oświadczenia o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub domu, w którym mogą zamieszkać.

## **Rozdział 6.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

**§ 17.** Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> można oddać w najem osobie, z którą w gospodarstwie domowym zamieszkują nie mniej niż 4 osoby i dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi co najmniej 120% najniższej emerytury.