

**UCHWAŁA Nr XXIV/144/2017  
RADY GMINY ROZDRAŻEW  
z dnia 23 lutego 2017r.**

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Rozdrażew**

Na podstawie 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 jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Gminy Rozdrażew uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozdrażew, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych skierowaniem do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVII/140/2006 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 28 września 2006 r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozdrażew.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Artur Jakubek

## **U Z A S A D N I E N I E**

Uchwałą nr XXVII/140/2006 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 28 września 2006 roku i uchwałą zmieniającą nr IX/54/2011 z dnia 29 czerwca 2011 roku zostały przyjęte zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rozdrażew. Aktualnie zachodzi potrzeba ich dostosowania do obowiązujących przepisów. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r poz. 1610) uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do kompetencji Rady Gminy. Zasady powyższe określają kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Przyjęcie powyższej uchwały uważam za uzasadnione.

Wójt Gminy

Mariusz Dymarski

## ZAŁĄCZNIK

do Uchwały Nr XXIV/144/2017

Rady Gminy Rozdrażew

z dnia 23 lutego 2017 r.

### **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozdrażew**

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina Rozdrażew zwana dalej "gminą" w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wójt Gminy Rozdrażew, zwany dalej "wójtem" dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

4. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony do 3 lat.

#### **Rozdział 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Wójt zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego z osobami, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 lub ust. 3 oraz
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Do zawierania umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 140% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do zawierania umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Kryterium dochodowe określone w ust. 2 i 3 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w § 5 ust. 1 pkt 5, 6 i 7, § 6 ust. 1 oraz § 8 ust. 1 i 2.

§ 3. 1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 50 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %,
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 75 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony – zamieszkiwanie, przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 8 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, rozumianej jako suma powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o najem;
- 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – zamieszkiwanie, przez okres co najmniej 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, rozumianej jako suma powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o najem.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Wójt w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, spełniającymi kryteria wynikające z § 2 ust. 1 i 2, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 4 pkt 1,
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub pieczę zastępczą - pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócą się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości,
- 3) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami,
- 4) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nie nadające się na stały pobyt ludzi,

- 6) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- 7) zajmują lokale, których funkcja użytkowa ulega zmianie, bądź ulega zmianie funkcja budynku, w którym ten lokal się znajduje,
- 8) spełniają warunki, o których mowa w § 9 ust. 1.

2. Wójt zawiera umowy na lokale socjalne z osobami nie mającymi tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w uchwale, przy czym w pierwszej kolejności z osobami uzyskującymi miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekraczający połowy wysokości dochodów, o których mowa w § 2 ust. 2 lub spełniającymi jeden z warunków wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4.

3. Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu:

- 1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu,
- 2) osoby, które zbyły swój dotychczasowy lokal.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 6. 1. Najemca nie może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny bez pisemnej zgody wójta.

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku będzie przypadało na osobę mniej niż 8 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

## **Rozdział 6.**

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

§ 7. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy Rozdrażew.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,
- 6) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 7) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym pojawi się wolne mieszkanie.

4. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest wójt, w oparciu o opinię komisji mieszkaniowej.

5. Komisję mieszkaniową powołuje wójt w formie zarządzenia i wyznacza termin jej posiedzenia.

6. Komisję mieszkaniową powołuje się w składzie trzyosobowym. W jej skład wchodzi po jednym pracowniku Urzędu Gminy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rozdrażewie oraz sołtys wsi, w której znajduje się lokal mieszkalny.

7. Do zadań komisji mieszkaniowej należy w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokalu,
- 2) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokalu.

8. Wyniki pracy komisji mieszkaniowej zatwierdza wójt i podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

§ 8. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy - może zostać zawarta umowa na czas nieoznaczony lub oznaczony, jeżeli są zstępnyymi, wstępnyymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposabiającymi, przysposobionymi i powinowatymi w pierwszej linii, a zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 5 lat.

2. Z osobami, które należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i zamieszkują stale z najemcą co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku – za pisemną zgodą najemcy może zostać zawarta umowa najmu na lokal przez nich zajmowany – w przypadku, gdy najemca uprawniony jest do pobierania zasiłku pielęgnacyjnego, albo wymaga stałej opieki ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osobę, o której mowa w ust. 1 i 2 przekracza 12 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 25 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, wójt ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami na wnioskowany przez nich lokal, wskazując inny o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

§ 9. 1. Z najemcą lub osobą zajmującą lokal socjalny po upływie okresu umowy najmu, nie spełniającym kryterium wskazanego w § 2 ust. 3, a spełniającym jednocześnie warunki określone w § 2 ust. 1 pkt 2 oraz § 2 ust. 2 - może zostać zawarta umowa najmu na lokal z zasobu lokali na czas nieoznaczony.

2. Weryfikacja uprawnień najemców lub osób wskazanych w ust. 1 odbywa się w oparciu o złożony przez nich wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów zawarcia umowy najmu.

**Rozdział 8.**  
**Kryteria oddawania w najem lokali**  
**o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 10. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina składa się co najmniej z pięciu osób.

**Rozdział 9.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Artur Jakubek