

**UCHWAŁA NR XVII/99/2011  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 10 listopada 2011 r.

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

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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniezno.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gniezno,
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.),
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gniezno,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) wykazie - należy przez to rozumieć zbiór osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

**Rozdział 2.**

**Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno**

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób będących mieszkańcami Gminy Gniezno.

§ 4. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Gniezno przeznaczone mogą być na wynajem i zamianę wyłącznie na rzecz osób fizycznych, które muszą spełniać łącznie poniższe warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub działki budowlanej;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, socjalne i zamienne.

3. Wójt z mieszkaniowego zasobu gminy może wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

4. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu Gminy Gniezno wydziela się pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 § 6 Kodeksu postępowania cywilnego, zabezpieczone na klęski żywiołowe, katastrofy budowlane i inne zdarzenia losowe.

§ 5. 1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Wójt wyodrębni lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności o gorszym wyposażeniu technicznym, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne. Ewidencję lokali socjalnych prowadzi Urząd Gminy w Gnieźnie.

2. Określa się kryteria, jakimi powinien kierować się Wójt przy wyodrębnianiu lokali socjalnych z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być niższa niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal może być o obniżonym standardzie technicznym;
- 2) lokal powinien nadawać się do zamieszkania pod względem wyposażenia w podstawowe urządzenia techniczne tj. energię elektryczną, wodę;
- 3) przewiduje się możliwość korzystania w lokalu socjalnym z pomieszczeń wspólnych jak kuchnia, łazienka, WC i inne pomieszczenia, z innym lokalem lub większą liczbą lokali socjalnych.

### **Rozdział 3. Kryteria dochodowe**

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy winien przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych, jednocześnie dochód nie może przekraczać 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) w przypadku zawarcia umowy najmu z osobą, która deklaruje chęć wykonania gruntownych prac remontowych, adaptacyjnych na koszt własny, średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy winien przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w ust. 1 odbywa się dwukrotnie tj. w chwili złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

3. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu w sposób następujący:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy średni miesięczny dochód najemcy z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 25% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 7. 1.** Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m<sup>2</sup> ;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub inną opłatą związaną z używaniem lokalu.

2. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia lokalu mieszkalnego o wolny lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) przywróci to wynajmowanemu lokalowi status przeznaczonego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem liczby zamieszkałych i zameldowanych osób.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 8.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom w szczególności:

- 1) zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi gminy;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych decyzją właściwego organu do rozbiórki;
- 3) znajdującym się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

**§ 9.** Lokale socjalne przeznaczone są w pierwszej kolejności dla osób zamieszkujących na terenie Gminy Gniezno, które spełniają chociażby jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka;
- 4) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

## **Rozdział 6.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy**

§ 10. 1. Osobom wymienionym w § 8 pkt 1 przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

2. Prawo do lokalu zamiennego może również zostać przyznane najemcom zajmującym co najmniej przez 3 lata, na podstawie umów najmu, lokale w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do rozbiórki na cele inwestycyjne gminy, opłacających czynsz i opłaty związane z korzystaniem z lokalu, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy.

§ 11. 1. Lokale mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta poprzedzonej opinią Komisji Mieszkaniowej, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Zamiana może być dokonana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal socjalny, Wójt może zawrzeć z nim umowę najmu na inny lokal socjalny.

4. Wójt odmawia zgody na zamianę lokali gdy:

- 1) w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu tj. poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 2) w wyniku zamiany zostaną naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym**

§ 12. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostaniu w nim osób wspólnie z nim zamieszkujących do chwili jego śmierci, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, a w dalszej kolejności dzieciom najemcy i ich współmałżonkom, innym osobom wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na zwolniony lokal, przez więcej niż jednego uprawnionego, wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

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

## **Rozdział 8.**

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

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria, lokal może zostać wynajęty każdej innej osobie fizycznej, która spełni co najmniej wymagania pkt 1 i 2 ust. 1 niniejszego paragrafu oraz nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej uwzględniając zapis ust.1.

4. Najniższa stawka czynszu najmu za lokal wynosi 150% stawki bazowej obowiązującej w zasobach komunalnych ustalonej przez Wójta Gminy.

## **Rozdział 9.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 14. 1.** W celu zapewnienia społecznej kontroli w przedmiocie przyznawania lokali mieszkalnych, socjalnych oraz zamiennych Wójt powołuje 4 osobową Komisję Mieszkaniową w skład, której oprócz Wójta lub jego przedstawiciela wejdą: pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i 2 członków Komisji Budżetowo-gospodarczej Rady Gminy Gniezno.

2. Pracę Komisji Mieszkaniowej normuje osobny regulamin.

**§ 15. 1.** Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek, do którego należy dołączyć zaświadczenia lub oświadczenie potwierdzające wykazane dochody lub ich brak. Kompletny wniosek należy dostarczyć do Urzędu Gminy, w terminie do końca każdego półrocza. Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania wynajmującego o zmianach danych zawartych we wniosku;

3. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie podlegają zwrotowi bez rozpatrzenia.

**§ 16. 1.** Na podstawie złożonych wniosków Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, do dziesiątego dnia pierwszego miesiąca danego półrocza sporządza wykaz osób uprawnionych do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wykaz ten zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i obowiązuje do końca danego półrocza, na który został sporządzony.

2. Zainteresowani mogą zgłaszać do Wójta Gminy Gniezno ewentualne zastrzeżenia i uwagi w terminie 14 dni po jego ogłoszeniu.

3. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń i uwag Wójt zatwierdza wykaz do końca pierwszego miesiąca w danym półroczu, po czym ponownie podaje go do publicznej wiadomości.

4. Procedura składania, rozpatrywania i załatwiania wniosków podlega półrocznej rotacji zgodnej z § 15 i § 16 niniejszej uchwały.

**§ 17. 1.** Umowy najmu lokali zawiera Wójt Gminy.

2. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną w wykazie osób uprawnionych do wynajmu lokalu, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

3. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, tracą to prawo jeżeli nie wyrażą zgody na przyjęcie proponowanego lokalu.

**§ 18.** Zawarcie umowy najmu z osobami uprawnionymi do lokalu nie wymaga zachowania trybu określonego w § 15 i § 16 z powodu:

1) klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego;

2) prawomocnego wyroku sądowego.

**Rozdział 10.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

## Uzasadnienie

Mając na względzie, fakt, iż w świetle art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.) zawarto w art. 4 jako zadanie własne gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Biorąc pod uwagę aktualny stan prawny oraz oczekiwania mieszkańców dotyczące przejrzystości zasad wynajmowania lokali komunalnych, przeprowadzono szczegółową analizę możliwości dokonania zmian, przy uwzględnieniu konieczności realizacji ustawowych zadań własnych gminy. Biorąc powyższe pod uwagę zaistniała konieczność uchwalenia zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniezno, które dotychczas nie zostały uchwalone.

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887.

Załącznik do Uchwały Nr XVII/99/2011

Rady Gminy Gniezno

z dnia 10 listopada 2011 r.

Zalacznik1.doc

**Wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego, socjalnego lub mieszkalnego w zamian za wykonanie remontu gruntownego**