

UCHWAŁA Nr X / 49 / 07  
RADY GMINY ZAGRODNO  
z dnia 27 września 2007 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zagrodno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Zagrodno wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą”, oraz w niniejszej uchwale.

**Rozdział I.**

Postanowienia ogólne.

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zagrodno i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu.

**§ 2.**

1. Lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego lub w związku z wykonywaną pracą w jednostkach organizacyjnych gminy.
3. Lokale socjalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

**Rozdział II**

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

**§ 3.**

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka w rodzinie z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.



2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

#### § 4.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

#### § 5.

Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

#### § 6.

Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku ogłoszoną przez ZUS w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

#### § 7.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

#### § 8.

1. W przypadku, gdy wnioskodawca jest niezbędny kadrowo dla realizacji zadań gminy wójt może przydzielić lokal mieszkalny osobie nie spełniającej warunków określonych w § 4 i § 7.
2. Wynajem lokalu osobom wymienionym w ust. 1 następuje na czas zatrudnienia na terenie gminy.

### Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym będzie przysługiwać pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokal socjalny

#### § 9.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom które:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy od 1 roku,
- 2) spełniają łącznie warunki dochodowe i mieszkaniowe,
- 3) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.
- 4) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego
- 5) opuszczają dom dziecka lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
- 6) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji,



- 7) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na własny koszt w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

#### **§ 10.**

1. Lokalem wynajmowanym jako lokal socjalny może być lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
  - a) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowy w inny sposób,
  - b) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne,
  - c) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony 12-tu miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie mu lokalu socjalnego.

#### **§ 11.**

Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejącego zasobu mieszkaniowego, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Zagrodno, w celu wybudowania lub powiększenia mieszkania.

### **Rozdział IV**

Warunki dokonywania zamiany lokali.

#### **§ 12.**

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:
  - a) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
  - b) pisemnej zgody właściciela lokalu,
  - c) pisemnego zaświadczenia zarządcy / właściciela o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany.
3. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań między sobą składają wnioski do Zakładu Usług Komunalnych. Do wniosku należy dołączyć załączniki określone w ust. 2.

#### **§ 13.**

O zamianę lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) osoby, o których mowa w § 3 ust. 1,
- 2) najemcy lokali, którzy zostawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni,

### **Rozdział V**

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

#### **§ 14.**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Zakładzie Usług Komunalnych Zagrodno.

2. Wniosek powinien określić dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.
3. Wnioskodawca ma obowiązek aktualizacji danych wymienionych w pkt. 2 w okresach nie dłuższych niż 2 lata
4. W przypadku niewypełnienia wymogu aktualizacji, o którym mowa w pkt.3, wnioski nie będą rozpatrywane.

#### **§ 15.**

1. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Zagrodno.
2. Informacja o lokalu ( lokalach) przeznaczonych do wynajmu i osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu powinno nastąpić w terminie 7 dni od daty wskazania przez Wójta Gminy osoby jako najemcy.
4. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.

### **Rozdział VI**

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

#### **§ 16.**

1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:
  - a) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
  - b) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
  - c) przez okres co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci,
  - d) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu,
  - e) osobę tą łączyła więź gospodarcza z najemcą.
2. Najem o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

#### **§ 17.**

Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zamieszkują lokal w wyniku samowolnego zajęcia.

#### **§ 18.**

1. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.
2. Osobą bliską jest osoba w rozumieniu art. 691 ust.1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks Cywilny ( Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

### **Rozdział VII.**

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekracza 80 m<sup>2</sup>.

#### **§ 19.**

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekraczającej 80m<sup>2</sup> może nastąpić na rzecz rodziny pozostającej w trudnych warunkach mieszkaniowych,



i spełniającej kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 oraz składającej się z co najmniej 5 osób.

2. W przypadku braku osób określonych w pkt.1, wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w przetargu.

**§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

**§ 21.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący Rady Gminy*

*Olechowski*  
*Stanisław Olechowski*