

## 909

### UCHWAŁA Nr XV/88/08 RADY GMINY KOŚCIELEC

z dnia 29 stycznia 2008 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kościelec

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Kościelec uchwała, co następuje:

**§1.** 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina:

- 1) inicjuje działania pobudzające rozwój budownictwa mieszkaniowego na swoim terenie;
- 2) samodzielnie lub wraz z innymi podmiotami podejmuje działania w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

**§2.** Umowa najmu lokalu mieszkalnego, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy, może być zawarta z osobami:

- 1) mającymi na obszarze Gminy Kościelec stałe miejsce zameldowania lub zameldowanie na pobyt czasowy, przy spełnieniu przez osoby zameldowane na pobyt czasowy warunku zamieszkiwania na terenie Gminy co najmniej przez 10 lat i wykonywania pracy zarobkowej co najmniej przez 5 lat, jeżeli osoba ubiegająca się nie posiada innego samodzielnego lokalu mieszkalnego i osiągnęła w ciągu 12 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku i zawarcia umowy najmu, dochód brutto na jedną osobę nieprzekraczający:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) przebywającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) znajdującymi się na liście opracowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) uprawnionymi do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w §1, bez orzeczenia sądownego;
- 5) które uzyskały w trybie odrębnych przepisów, pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;

6) które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;

7) niezbędnymi z punktu widzenia potrzeb Gminy Kościelec.

**§3.** 1. Najemcą lokalu socjalnego może być osoba mająca na obszarze Gminy Kościelec meldunek na pobyt stały minimum 5 lat lub meldunek na pobyt czasowy, przy spełnieniu przez osoby zameldowane na pobyt czasowy warunku zamieszkiwania na terenie Gminy co najmniej przez 10 lat i wykonywania pracy zarobkowej co najmniej przez 5 lat, jeżeli nie posiada innego samodzielnego lokalu mieszkalnego i osiągnęła w ciągu 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu, dochód brutto na jednego członka rodziny nieprzekraczający w momencie złożenia wniosku:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje z zastrzeżeniem ust. 1, osobom które:

- 1) nabyły prawo do jego otrzymania na mocy orzeczenia sądowego;
- 2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 4) nie posiadają innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 5) mają dzieci i nie posiadają innych źródeł utrzymania poza zasiłkiem dla bezrobotnych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Ewentualne wnioski o przyspieszenie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego będą uwzględniane z zastrzeżeniem ust. 1, w przypadkach szczególnego zagrożenia bezdomnością rodzin z małymi dziećmi, inwalidów – po uzyskaniu opinii GOPS.

4. Umowę na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku oraz przedłuża się na dalsze okresy, jeżeli nie ustąpiły przyczyny jakie kwalifikowały do wynajęcia tego lokalu.

**§4.** W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych, uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

**§5.** 1. Za dochód uważa się wszelkie przychody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu, po odliczeniu kosztów ich uzyskania i składek na ubezpieczenie społeczne.

2. Miesięczny dochód brutto ustala się, przyjmując za podstawę roczny dochód, o którym mowa w ust. 1, z ostatniego roku, podzielony przez 12 miesięcy.

**§6.** Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być wynajęty osobie:

- 1) która w wyniku przetargu zorganizowanego przez zarządcę, zaproponuje najwyższą stawkę czynszu;
- 2) której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób.

**§7.** 1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć wniosek o zawarcie umowy w sekretariacie Urzędu Gminy Kościelec.

2. Na podstawie wniosków tworzy się rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu.

**§8.** 1. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, która opiniuje wnioski i ustala projekty listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu wg regulaminu opracowanego na podstawie zasad wynikających z ustawy oraz niniejszej uchwały.

2. Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej nadaje Wójt Gminy.

**§9.** 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane.

2. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych:

- 1) wnioski osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony przyjmowane są do dnia 31 października danego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu, wnioski złożone po tym terminie zostaną rozpatrzone w roku następnym;
- 2) wnioski osób uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu socjalnego rejestrowane będą zgodnie z datą wpływu i na tej podstawie sporządzony będzie projekt wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy;
- 3) na podstawie złożonych wniosków oraz tam gdzie będzie konieczne przeprowadzenie wizji u wnioskodawców, dokonuje się weryfikacji wniosków, uzyskuje opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej i następnie kwalifikuje się osoby do umieszczenia na projekcie wykazu;
- 4) Wójt po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu faktycznych możliwości w zakresie pozyskiwanych lokali mieszkalnych w terminie do dnia 30 listopada każdego roku opracuje projekt wykazu osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych;

5) odwołania od projektu wykazu mogą być zgłaszane do Wójta w terminie do 31 grudnia każdego roku;

6) projekty wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy na okres jednego miesiąca;

7) ostateczny wykaz zostaje sporządzony po rozpatrzeniu złożonych zarzutów;

8) osoby wytypowane do zawarcia umowy na najem lokali, które nie otrzymały mieszkań w danym roku z przyczyn od nich niezależnych, mają pierwszeństwo do jej zawarcia w roku następnym;

9) osoby objęte wykazem, które odmówią dwukrotnie przyjęcia mieszkania bez uzasadnionej przyczyny zostaną skreślone z wykazu, a ich nowe wnioski nie będą weryfikowane przez okres kolejnych 5 lat;

10) w przypadku zwolnienia się w trakcie roku mieszkania, które nie odpowiada potrzebom osób znajdujących się na obowiązującym wykazie, lokal może zostać oddany w najem w drodze licytacji stawki czynszu;

11) zarządca nieruchomości zawiera umowy najmu na czas nieokreślony i na najem lokali socjalnych z osobami wskazanymi przez Wójta;

12) kryteria dochodu określone w niniejszej uchwale muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

**§10.** Bez zachowania trybu określonego w §9 mogą być zawierane umowy z osobami uprawnionymi z powodu:

- 1) klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego;
- 2) na mocy wyroku sądu;
- 3) zagrożenia katastrofą budowlaną.

**§11.** 1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, potencjalny najemca powinien przedstawić wynajmującemu informację o swoim dochodzie, obliczonym zgodnie z §2 ust. 1 pkt 1 lub §3 ust. 1 niniejszej uchwały oraz o aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

2. Zawarcie umowy najmu nastąpi tylko wówczas, gdy ta osoba będzie nadal spełniała kryteria kwalifikujące do przyznania lokalu. W przypadku nie spełnienia powyższego warunku, następuje wykreślenie danej osoby z listy.

**§12.** W szczególnych przypadkach, uzasadnionych potrzebami Gminy, Wójt może poza trybem określonym w uchwale, wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu na terenie powiatu kolskiego.

**§13.** 1. W przypadku śmierci najemcy, umowa najmu lokalu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami, także innymi niż wymienione w art. 691 k.c. stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą i posiadającymi meldunek na pobyt stały przez okres minimum 3 lat oraz osobami stale z nim zamieszkującymi do chwili śmierci, które zawarły umowę o opiekę na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 roku Nr 30, poz. 165

ze zm.) jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi lub rodzicami stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat, zameldowanymi na pobyt stały, chyba że dotychczasowy najemca nabył lub otrzymał w tej samej lub pobliskiej miejscowości mieszkanie, wybudował budynek lub lokal mieszkalny o powierzchni gwarantującej 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

3. W przypadku zbiegu uprawnień, wyboru najemcy dokona Wójt w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Osoby, które w przypadku śmierci najemcy, nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu, zobowiązane są do jego opróżnienia i opuszczenia w ciągu jednego miesiąca.

**§14.** 1. Wskazania na zawarcie umowy najmu lokali socjalnych lub mieszkalnych wydaje Wójt.

2. Wójt wydaje zgodę na:

- 1) podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części;
- 2) dokonywanie na wniosek najemców, zmiany lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej obowiązujące normatywy na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej, z utrzymaniem stawek czynszu regulowanego oraz innych uprawnień określonych dotychczasową umową.

**§15.** Lokal mieszkalny przejęty na własność Gminy Koscieliec w drodze darowizny, wynajmowany jest osobie wskazanej przez darczyńcę, a w przypadku braku takiego wskazania - zgodnie z niniejszymi zasadami.

**§16.** 1. Administrator zasobów występuje z powództwem o rozwiązanie umowy najmu z powodu zalegania z zapłatą czynszu w przypadku, gdy najemca posiada dochody umożliwiające wywiązanie się z płatności lub gdy uporczywie uchyla się od zawarcia porozumienia mającego na celu rozwiązanie problemu.

2. Zobowiązuje się administratora zasobów mieszkaniowych do składania Wójtowi sprawozdań z:

- 1) sytuacji finansowej;
- 2) egzekwowania zaległości z uwzględnieniem eksmisji;
- 3) wykonania planu remontów dwukrotnie w ciągu roku - do końca lipca za pierwsze półrocze oraz do końca stycznia za drugie półrocze poprzedniego roku.

**§17.** 1. Zobowiązuje się administratora do przygotowywania rocznych planów remontów na podstawie okresowych przeglądów lokali oraz wniosków najemców.

2. Plan winien być zgodny z wieloletnim programem oraz wymaga akceptacji Wójta.

**§18.** 1. Przy zawieraniu umów najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, ustala się kaucje

zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokościach:

- 1) 6-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali w nowo oddanych budynkach;
- 2) 3-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali usytuowanych w blokach, wyposażonych w CO, CW, WC, łazienkę;
- 3) 3-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali pozostałych.

2. Kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, pobiera administrator, u którego znajdują się przydzielone lokale mieszkalne.

**§19.** Zamiana lokali może być dokonywana na następujących warunkach:

- 1) zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) zamiany można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na wniosek osoby fizycznej mającej tytuł prawny do lokalu;
- 4) najemca przyjmujący w drodze zamiany lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie, zobowiązany jest spłacić długi czynszowe dotychczasowego najemcy tego lokalu w całości lub w uzgodnionej między najemcami części;
- 5) zamiana lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy a najemcą lokalu zajmowanego w innych zasobach, może być dokonana, jeżeli przyszły najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego, spełnia kryterium określone w §3 ust. 1 pkt 1 oraz przedłożona zostanie zgoda właściciela innego zasobu na zamianę;
- 6) w szczególnych przypadkach Wójt może wyrazić zgodę na zamianę, jeżeli przyszły najemca lokalu, wchodzącego w skład zasobu gminnego, nie spełnia kryteriów określonych w §3 ust. 1 pkt 1.

**§20.** Zamiana na inny wolny lokal będący w zasobach Gminy, może być dokonywana każdorazowo za zgodą Wójta oraz najemcy w szczególności w następujących przypadkach:

- 1) zawarcie umowy najmu na wskazany przez wynajmującego lokal może nastąpić, jeżeli w wyniku zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od proponowanej do zasiedlenia;
- 2) z najemcą zajmującym część lokalu wspólnego można zawrzeć umowę najmu innego lokalu, jeżeli pozostała część lokalu wspólnego została zwolniona, a Gmina odzyska cały samodzielny lokal;
- 3) z osobami wskazanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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

**§22.** 1. Wójt wynajmujący lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, może odmówić zgody na dokonanie zamiany.

2. Odmowa następuje w szczególności gdy:

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

**§23.** Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania oraz do zamiany lokalu mieszkalnego przysługuje:

- 1) najemcy, którego lokal uznano za nienadający się do zamieszkania ze względu na:
  - a) przeznaczenie do użytku innego niż mieszkalny,
  - b) zły stan techniczny,
  - c) przeznaczenie do remontu kapitalnego;
- 2) najemcy, który utracił lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) najemcy lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 4) najemcy niepełnosprawnemu lub innemu, gdy przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu.

**§24.** 1. Osoby znajdujące się na wykazach, o których mowa w §9, zobowiązane są do corocznego przedstawiania Społecznej Komisji Mieszkaniowej uaktualnionych wniosków, w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

2. Składanie wniosków, o których mowa w ust. 1 następuje w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.

3. Niezłożenie uaktualnionych wniosków w terminie określonym w ust. 2, powoduje wykreślenie osoby z wykazu. Skreślenia dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa i powiadamia o tym fakcie zainteresowanego.

4. Weryfikacja wykazów przez Społeczną Komisję Mieszkaniową odbywać się będzie do dnia 31 października każdego roku.

5. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawców kryteriów wymienionych w §2 i §4 Społeczna Komisja Mieszkaniowa kieruje do Wójta wniosek o wykreślenie z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Po akceptacji przez Wójta wniosku, o którym mowa w ust. 5, Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej powiadamia wnioskodawcę w terminie do 30 listopada każdego roku, o wykreśleniu z wykazu.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokona weryfikacji istniejących wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały, do 31 maja 2008 roku.

**§25.** Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, a znajdujące się w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy, mogą być wynajmowane za zgodą Wójta z uwzględnieniem pierwszeństwa, z którego korzystają osoby zatrudnione w jednostkach organizacyjnych Gminy.

**§26.** Umowy najmu lokali, o których mowa w §25 zawierane są na czas świadczenia pracy przez najemcę na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy.

**§27.** 1. Uprawnienia określone w §25 zachowują osoby, które przeszły na emeryturę lub rentę.

2. Wynajmującym jest kierownik jednostki organizacyjnej Gminy zarządzający nieruchomością, w granicach której znajduje się lokal.

3. Po ustaniu stosunku pracy w tych jednostkach, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal, z wyjątkiem sytuacji określonych w ust. 1.

4. Lokale mogą być przedmiotem zamiany między najemcami po uzyskaniu zgody wynajmujących.

**§28.** 1. Wynajmujący może zaproponować osobie, zajmującej lokal w jednostce organizacyjnej Gminy, inny lokal jeżeli dotychczas zajmowany lokal jest niezbędny do poprawy funkcjonowania tej jednostki. Proponowany lokal powinien spełniać kryteria lokalu zamiennego.

2. W przypadku opuszczenia lokalu znajdującego się w budynku jednostki organizacyjnej Gminy przez dotychczasowego najemcę, kierownik jednostki zgłasza ten fakt do Sekretarza Gminy, który biorąc pod uwagę opinię kierownika jednostki organizacyjnej, może wystąpić do Wójta z wnioskiem o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia takiego lokalu, jeżeli powierzchnia użytkowa uzyskana w wyniku zmiany przeznaczenia, poprawi funkcjonowanie jednostki organizacyjnej.

**§29.** Kwalifikacji osób ubiegających się o najem lokalu w budynku jednostki organizacyjnej Gminy, dokonuje Wójt według następujących, łącznie spełnionych kryteriów:

- 1) przydatność zawodowa - po zasięgnięciu opinii kierownika jednostki organizacyjnej, na terenie której znajduje się lokal mieszkalny;
- 2) trudne warunki mieszkaniowe, według kryteriów określonych w §4.

**§30.** Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu, znajdującego się w budynku należącym do jednostki organizacyjnej Gminy, składają wniosek do Wójta.

**§31.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Kościelec  
(-) Piotr Dura