

**UCHWAŁA NR XLII/228/17  
RADY GMINY SZCZANIEC**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 446 ze 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 (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610), **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczaniec.

**§ 2.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gminnej wspólnoty samorządowej.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej 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 (t.j. Dz.U. 2016r. poz. 1610);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szczaniec;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczaniec;
- 4) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Szczaniec;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 180);
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180);
- 11) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m<sup>2</sup> lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m<sup>2</sup>. Konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. Nr 127 poz.2046 ze zm.). Osoby niepełnosprawne, które posiadają orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydane przed dniem 23 listopada 2004 r., mogą udokumentować konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

**§ 4.** Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin), zamieszkujących na terenie Gminy.

## Rozdział 2.

### Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Lokale komunalne i lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych odpowiednio w § 6. ust. 1 i 2 uchwały.

2. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu socjalnego regulują przepisy rozdziału 8 uchwały.

§ 6. 1 Lokale komunalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 150%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku,

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 75%, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

3) w gospodarstwie wieloosobowym, w skład którego wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba niepełnosprawna lub dziecko przewlekłe chore - 65% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§ 7. 1. Najemcy lokali na czas nieoznaczony uprawnieni są do skorzystania z obniżki czynszu, jeżeli dochód miesięczny na jednego członka ich gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku,

2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów, z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania.

§ 9. 1. Na lokale socjalne przeznaczone są lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

3. Lokale socjalne oddawane w najem powinny być odnowione.

## Rozdział 3.

### Pomieszczenia tymczasowe

§ 10. 1. Wójt wskazuje tymczasowe pomieszczenie na wniosek dłużnika lub wierzyciela po przedłożeniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1 i 2, art. 25 c i art. 25d ustawy.

2. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas określony.

3. W przypadku braku do dyspozycji wolnych pomieszczeń, Wójt wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej.

## Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, posiadające dochód określony w § 6 ust. 1 uchwały, jeżeli:

- 1) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 4) opuścili placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności - w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina;
- 5) przekazały do dyspozycji Gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub o 20% powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez Gminę;
- 6) wyremontowały lokal mieszkalny na podstawie umowy zawartej z Gminą, o której mowa w § 19 uchwały;
- 7) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosku powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego mają osoby, posiadające dochód określony w § 6 ust. 2 uchwały, jeżeli:

- 1) mają orzeczone przez sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) zamieszkują w warunkach przegęszczenia;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 5) opuścili placówki opiekuńczo - wychowawcze lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Szczaniec;
- 6) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad nią (nad rodziną) bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosku powierzchnię mieszkalną lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 6 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku prawo do lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

**§ 14.** 1. Osoby, którym wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2, pkt 1 i 2 ustawy, mają pierwszeństwo do najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) złożył wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 2) nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu,
- 3) ustala przyczyna z powodu której została rozwiązana umowa najmu,
- 4) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 5) posiadają dochód określony w § 6 ust. 1 uchwały
- 6) przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. Przedmiotem najmu określonego w ust. 1 jest dotychczas zajmowany lokal.

**§ 15.** Najemcy lokali socjalnych, po upływie okresu na jaki zawarta była umowa najmu lokalu socjalnego, mogą się ubiegać, z przysługującym im prawem pierwszeństwa, o zawarcie umowy na czas nieokreślony na zajmowany lokal, jeżeli ich dochody są wyższe niż określone w § 6 ust. 2 uchwały, ale nie przekraczają dochodu określonego w § 6 ust. 1 uchwały.

**§ 16.** Osobom umieszczonym na listach, o których mowa w § 21 ust. 1 uchwały, które nie otrzymały lokalu w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo ujęcia na listę oczekujących w roku następnym pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w § 6 ust. 1 i 2 uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy (zamiana z urzędem)**

**§ 17.** 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Najemcy lokali, których powierzchnia użytkowa lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub jego możliwości opłacania czynszu, mogą ubiegać się o inny lokal pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy.

4. Przepisów ust. 3 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.

5. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji, a także lokalu o mniejszej powierzchni dostosowanej do aktualnych potrzeb rodzinnych i możliwości finansowych najemcy.

6. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział 8.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 18.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

4. Wójt może odmówić zgody na dokonywanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie z właścicielem odnośnie jej spłaty, a dokonanie zamiany spowoduje obniżenie opłat za lokal zasiedlony w wyniku zamiany,
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)**

**§ 19.** 1. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny nie przekracza progu określonego w § 6 uchwały.

2. Wymogu nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu

wniosków do Urzędu z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 8.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych i wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 20.** 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna się złożeniem wniosku przez ubiegającego się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

2. Wnioski składa się ciągle w Urzędzie w godz. pracy Urzędu.

3. Na 14 dni przed przewidywaną kwalifikacją wniosków o najem lokali Wójt dodatkowo podaje do publicznej wiadomości informację o możliwości składania wniosków poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu oraz na stronie internetowej.

4. Wójt dokonuje oceny złożonych wniosków zgodnie kryteriami.

5. Z oceny sporządza się odpowiednie listy:

- 1) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego;
- 2) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu socjalnego;
- 3) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu socjalnego na podstawie realizacji wyroków sądowych o eksmisję;
- 4) listę osób zakwalifikowanych do poprawy warunków zamieszkiwania (zamian z urzędu).
- 5) listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z tytułu remontu kapitalnego budynków.

2. Listy osób, o których mowa w ust. 5 podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie, na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu oraz na stronie internetowej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 21.** 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas nieoznaczony w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę może być zawarta z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, z dziećmi najemcy, innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, o ile osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nie przedsięwzięły budowy domu mieszkalnego.

2. Umowę najmu, o której mowa w ust. 1 można zawrzeć z osobami wymienionymi w ust. 1 pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą, a najemca opuszczający lokal nie ma możliwości zamieszkania z nimi.

**§ 22.** 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub upływie terminu określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

**§ 23.** 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wystąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego

w ust. 3, wszczyną się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 24. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach przydziału, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.

#### **Rozdział 11.**

#### **Mieszkania chronione**

§ 25. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na mieszkania chronione i interwencyjne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione i interwencyjne przekazywane będą do dyspozycji gminnego ośrodka pomocy społecznej.

#### **Rozdział 12.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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



*Przewodnicząca Rady*

*Wiesława Sienkowska*