

**UCHWAŁA NR XXXV/61/2009**  
**Rady Gminy Krzyżanowice**  
**z dnia 29 września 2009 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. Nr 142 z 2001r, poz. 1591) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy Krzyżanowice**  
**Uchwała co następuje:**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krzyżanowice

**§ 2**

Ilekcroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie bez bliższego określenia – 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) Mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć zasób gminy Krzyżanowice określony Uchwałą o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Krzyżanowice;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta gminy Krzyżanowice;
- 5) Dochodzie - należy przez to rozumieć sumę wszystkich przychodów uzyskiwanych w ramach gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania na podstawie definicji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 6) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;

**§ 3**

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale mogą zostać przeznaczone na:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu;

**§ 4**

Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy bądź osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

**§ 5**

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, w pierwszej kolejności mogą być zajmowane przez nauczycieli i pracowników nie będących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole oraz emerytowanych nauczycieli.
2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, określonego w ust. 1 należy kierować do dyrektora szkoły, w której znajduje się lokal.
3. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 będą zawierane przez dyrektorów szkół po uzyskaniu pozytywnej opinii Wójta.

## **II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu, wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu**

### **§ 6**

Z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mogą być wynajmowane osobom, które:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części; (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających faktycznie we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 300% emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku najmu lokalu socjalnego nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- 4) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu;

### **§ 7**

W pierwszej kolejności umowy o najem lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożary lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkania lub w przypadku występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie;
- 5) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków ważnych z powodów rodzinnych lub społecznych;
- 6) w przypadku najmu lokalu socjalnego mają prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 7) dokonały adaptacji, rozbudowy, czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni nie mieszkalnych na lokale mieszkalne, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i zgodnie z prawem budowlanym;
- 8) Zamieszkują na terenie gminy Krzyżanowice;

### **§ 8**

1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1 % wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:
  - 1) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada do 75% najniższej emerytury na 1 osobę - 20% obniżki,
  - 2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada od 75% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę - 10% obniżki.
2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
3. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz ustalony w drodze publicznej licytacji.

## **III. Zamiana lokali**

### **§ 9**

1. W ramach zasobu mieszkaniowego mogą być dokonywane:
  - 1) Zamiany lokali z inicjatywy najemcy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego jeżeli:
    - a) najemca nie spełnia warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, a ustalony za wynajmowany lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy;

- b) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokali;
- c) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali między sobą;
- 2) Zamiany lokali z inicjatywy wynajmującego, w przypadku jeżeli:
  - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych;
  - b) najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi pobieranymi przez właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie tej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu;
  - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem;
2. Wójt może odmówić zgody na zamianę lokali z inicjatywy najemcy w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej pokoi.
3. Nie dopuszcza się zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu gminy z lokalem spoza zasobu.

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

##### **§ 10**

1. Kontrolę społeczną spraw związanych z najmem lokali i rozpatrywaniem wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt wydając stosowne zarządzenie.

##### **§ 11**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek, który zawierać powinien:
  - 1) dane personalne, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania ;
  - 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stan osób pozostających w gospodarstwie domowym) stopień pokrewieństwa i wiek;
  - 3) określenie obecnych warunków lokalowych oraz dokument umożliwiający potwierdzenie powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego;
  - 4) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
  - 5) inne dokumenty określające ewentualne uprawnienia do pierwszeństwa w przydziale lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego;
  - 6) oświadczenia:
    - a) o źródle i wysokości uzyskiwanych dochodów przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
    - b) o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy wnioskującego i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na weryfikację wniosku.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

##### **§ 12**

1. Wnioski o przydział lokalu podlegają weryfikacji przez Wójta.
2. Nazwiska osób, które spełniają warunki określone w § 6 oraz złożyły kompletny wniosek wraz z załącznikami będą umieszczone na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu.
3. Aktualizacja listy oczekujących odbywać będzie się raz do roku w IV-tym kwartale.

##### **§ 13**

1. Z uwzględnieniem § 7 wolny lokal mieszkalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodach, a dochód w gospodarstwie domowym nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.
2. Wybór osoby, której zostanie przedstawiona propozycja zawarcia umowy najmu dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

##### **§ 14**

1. Lokal socjalny przydzielany jest w trybie § 6 i 7 niniejszej uchwały.
2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.
3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona w trybie art. 23 ust 3 ustawy.

#### **§ 15**

Raz w roku Wójt przedstawia Radzie Gminy informację o zawartych umowach najmu.

### **V. 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. Wynajmujący, na wniosek, może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z rodzicami, wnukami, pełnoletnim rodzeństwem najemcy, którzy nie wstąpili w najem po śmierci najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało potwierdzone zameldowaniem w lokalu lub poświadczony przez zarządcę;
  - 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem;
  - 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.
2. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust.1 znajdują się w niedostatku, w uzasadnionych przypadkach, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu bez względu na występujące zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, według zasad przewidzianych dla najmu lokali socjalnych.

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

#### **§ 17**

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> można oddać w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu nieograniczonego.
2. Wysokość stawki wywoławczej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa każdorazowo Wójt.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### **§ 18**

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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);

#### **§ 19**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanowice.

#### **§ 20**

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.