

UCHWAŁA Nr XXVI.166.2017

RADY GMINY ZABÓR

z dnia ..... r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór.**

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 2016 r., poz. 1610), uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Rada Gminy Zabór określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Zabór;
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zabór;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) bezdomnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 9) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Zabór;
- 10) liście - należy przez to rozumieć sporządzoną corocznie listę alfabetyczną osób ubiegających się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego i spełniających kryteria, o której mowa w § 18;
- 11) tytule prawnym – należy przez to rozumieć prawa: własności, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

§ 2.1. Najemcą lokalu może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 220% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 160% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 90% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przed datą złożenia wniosku aktualizacyjnego.

§ 3.1. Osoba kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeśli mieszka w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym lub 7 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, lokalu socjalnego, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy;
- 2) w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściła, po osiągnięciu pełnoletności rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną;
- 3) mieszka w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 4) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 5) wychowuje w rodzinie co najmniej troje dzieci.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na okres 1 roku przysługuje osobie, która spełnia jedno z kryteriów określonych w §4 lub jest bezdomna.

§ 6.1. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokość obniżki:

- 1) Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej 50% najniższej emerytury – wysokość obniżenia 10%;
- 2) Średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury – wysokość obniżenia 10%;

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt, na wniosek najemcy, udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

§7.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów najmu lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów, wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy z najemcą lokalu z innego zasobu dokonywana jest za zgodą Wójta.

§ 8.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub lokalu socjalnego składa wniosek w Sekretariacie Urzędu Gminy Zabór, który zawiera w szczególności:

- 1) wykaz osób do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, pozostawia się bez rozpatrzenia.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

6. Wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu lub lokalu socjalnego przed dniem wejścia w życie Uchwały, będą wzywani przez gminę do zaktualizowania danych zawartych we wniosku oraz udokumentowania dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

7. Na podstawie zaktualizowanych danych i po pozytywnej weryfikacji wniosków zostaje sporządzona lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

8. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i lokalu socjalnego, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony gminy, pod rygorem skreślenia z listy oczekujących i pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 października do 30 listopada każdego roku.

9. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

10. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego podlegają opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

11. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, są zatwierdzane przez wójta w terminie do końca marca następnego roku, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

12. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zabór.

13. Umowy najmu lokali lub lokali socjalnych w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań, według kolejności na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

14. Wnioski z rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, niezrealizowane w danym roku, podlegają kolejnej weryfikacji w roku następnym.

15. Wniosek osoby umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, która trzykrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę lokalu lub lokalu socjalnego, zostaje wykreślony z listy i przeniesiony do archiwum.

§ 9.1. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali jest realizowana poprzez:

- 1) działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego;

3) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali lub lokali socjalnych

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia wójt.

§ 10. Osoby, które nie wstępują z mocy prawa w najem lokalu po zmarłym najemcy lub zrezygnowały z prawa do wstąpienia na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w najem lokalu po śmierci najemcy, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wskazanym przez gminę.

§ 11. W przypadku orzeczenia rozwodu, separacji małżonków bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu (konkubinacie) po umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, umowa najmu zostaje zawarta z tą osobą, której zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej lub u której dziecko zamieszkuje. Jeśli władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom lub gdy małżonkowie lub osoby będące we wspólnym pożyciu nie mają dzieci, umowa najmu lokalu zostaje zawarta z jedną z osób za zgodą drugiej.

§ 12.1. Lokal o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej może zostać oddany w najem za zapłatą czynszu najmu, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez wójta.

2. Stawkę wyjściową czynszu najmu do przetargu ustala, w drodze zarządzenia wójt.

3. Wójt może oddać w najem lokal o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej osobie, która wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci.

§ 13. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wójt może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w Uchwale, z pominięciem kolejności ustalonej na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 14. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie Uchwały, stosuje się przepisy Uchwały.

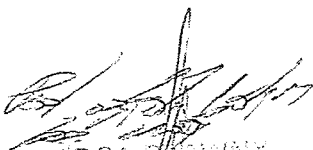
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16. Traci moc Uchwała nr XXIV/152/02 Rady Gminy Zabór z dnia 18 lutego 2002r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmieniona Uchwałą nr XII/83/04 Rady Gminy Zabór z dnia 10 lutego 2004r.; Uchwałą nr XVII/118/04 Rady Gminy Zabór z dnia 08 listopada 2004r.; Uchwałą nr XXIV/180/05 Rady Gminy Zabór z dnia 30 września 2005r. Uchwałą nr XXIII/157/09 Rady Gminy Zabór z dnia 28 kwietnia 2009r.; Uchwałą nr IV/21/11 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2011r.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

Przewodniczący Rady

*Lech Merda*

  
RADA GMINY  
Adam Buntak  
NIP: 631-20-20-00  
78 05 2011

## UZASADNIENIE

### 1. Przedmiot regulacji.

Przedmiotem regulacji jest podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór. Zastąpi ona Uchwałę nr XXIV/152/02 Rady Gminy Zabór z dnia 18 lutego 2002r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

### 2. Omówienie podstawy prawnej:

1) Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

2) W myśl art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowania aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy

3) W myśl 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 rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieokreślony i lokalu socjalnego jak też wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,

- warunki zamieszkiwania kwalifikującą wnioskodawcę do ich poprawy,

- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

- 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,

- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o nalej lokali zawieranych na czas nieoznaczony,

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

- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>.

### 3. Uzasadnienie merytoryczne.

Uchwała ma na celu doprecyzowania zasad wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieokreślony, jak też lokali socjalnych.

### 4. Ocena skutków regulacji:

Podjęcie uchwały nie rodzi skutków finansowych.

Małgorzata Ostrowska