

**UCHWAŁA NR V/28/15  
RADY GMINY PĘCŁAW**

z dnia 29 maja 2015 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.; 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 2014 r., poz. 150), Rada Gminy Pęcław uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pęcław.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm. ).
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pęcław

**§ 3.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

**§ 4. 1.** Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej lokale:

- 1) mieszkalne na czas nieoznaczony.
  - 2) Socjalne na czas oznaczony.
  - 3) Mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 oddaje się w najem za zapłatę czynszu najmu.

**§ 5. 1.** Lokale socjalne mogą być wynajmowane przez Gminę wyłącznie na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca spełnia warunki wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

3. Lokal socjalny można przekwalifikować na lokal mieszkalny z chwilą podniesienia jego standardu.

**§ 6.** Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy, oddaje się w najem na rzecz osób uprawnionych.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

**§ 7.** Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

**§ 8.** Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

**§ 9. 1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych:

- 1) Do 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 2) Do 75 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

**§ 10.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi i przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 11. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu,

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosły jego własność na inną osobę.

**§ 12.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej czy też pożaru.

### **Rozdział 5.**

#### **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.**

**§ 13. 1.** Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właścicieli zasobów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny, wolny lokal pozostający w tym samym zasobie, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela zasobu.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Pęcław.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w sekretariacie Urzędu Gminy Pęcław wniosek o przydział lokalu.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno – mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz po sprawdzeniu jego warunków mieszkaniowych,
- 2) ustala osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy Pęcław do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Projekt listy, o którym mowa w § 14 ust. 4 pkt 3, po akceptacji Wójta Gminy, winien być na okres 21 dni podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pęcław – celem zapoznania się i zgłoszenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

6. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 wójt Gminy zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Wykaz, o którym mowa w ust. 7, winien być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pęcław.

9. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust. 7 do zawarcia umowy o najem lokalu, dokonuje Wójt Gminy.

10. W przypadku odmowy przyjęcia przez osobę uprawnioną złożonej oferty, skreśla się ją z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu a wniosek uważa się za zrealizowany.

## **Rozdział 7.**

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

§ 15. 1. Jeżeli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunku art. 691 Kodeksu cywilnego wynajmujący może oddać w najem tym osobom ten lokal, pod warunkiem, że spełniają jednocześnie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej,
- 3) są pełnoletnie,
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 16. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) są pełnoletnie,

§ 17. 1. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 15 i § 16, osoby takie zobowiązane są opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 18. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się do najmu na rzecz gospodarstw domowych liczących co najmniej 5 członków, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

#### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęcław.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

**Dorota Jewniewicz**