

**Uchwała Nr VIII/42/2015**  
**Rady Gminy Jedlińsk**  
**z dnia 29 czerwca 2015 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, Dz. U. z 2014 r. poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150),

**Rada Gminy Jedlińsk uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlińsk, zwanej w treści uchwały „Gminą”.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa jest 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 2) „Zasobie” – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jedlińsk;
- 3) „Wójcie” – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jedlińsk;
- 4) „Gminie” – należy przez to rozumieć Gminę Jedlińsk;
- 5) „Komisji” – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych;
- 6) „Dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) „Lokalu” – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlińsk;
- 8) „Najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

**§ 3.** Umowę najmu lokalu zawiera Gmina, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Komunalnej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale**

**§ 4.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane:

- 1) na zasadach określonych ustawą, za odpłatnością czynszu najmu ustalonego zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 2) jako lokale socjalne, na zasadach określonych w art. 23 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).

**§ 5.** Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stale zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres 2 lat. Wymagania tego nie stosuje się do osób, które nawiążą stosunek najmu na czas trwania stosunku pracy.

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których potrzeby mieszkaniowe nie są i nie były zaspokojone oraz znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

**§ 7.** Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę, która jest stałym mieszkańcem Gminy Jedlińsk, spełniająca jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi lub innego zdarzenia losowego;
- 2) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni zajmowanego lokalu lub zamieszkałych w pomieszczeniach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych do zamieszkania, a średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:
  - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dzieci;
  - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) zostały zatrudnione na terenie gminy, a umowa najmu zostanie podpisana na czas trwania stosunku pracy;
- 5) opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą (dom dziecka) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu gminy Jedlińsk;
- 6) jest sierotą i uzyskała pełnoletność;
- 7) zajmują lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub na cele związane z realizacją inwestycji Gminy.

**§ 8.** Osoby które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały to osoby, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 7 pkt. 3.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale**

**§ 9.** Lokale mieszkalne będące mieszkaniowym zasobem Gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, jeżeli odpowiadają następującym warunkom:

- 1) nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny;
- 2) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego Najemcy wynosi 5 m<sup>2</sup>;
- 3) lokale o obniżonej wartości użytkowej.

**§ 10.** Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może być zawarta z osobą która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających skierowanie do zawarcia umowy nie przekracza:

- a) 75% (brutto) kwoty najniższej emerytury;
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w przypadku osób samotnych.

**§ 11.** Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego mają osoby, które:

- 1) nabyły uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą (dom dziecka) po uzyskaniu pełnoletności, ale ich dochody nie kwalifikują ich do wynajmu lokalu mieszkalnego.

**§ 12.** Lokale socjalne wynajmowane są na okres co najmniej 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejne lata o ile osoba ubiegająca się o wynajem spełnia kryteria zawarte w §10.

### **Rozdział 4.**

#### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy**

**§ 13. 1.** Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa pisemny wniosek do Wójta Gminy Jedlińsk.

2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest jawny; jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane.

3. Dane przedstawione przez wnioskodawcę we wniosku podlegają weryfikacji; wnioskodawca jest zobowiązany na wezwanie złożyć dokumenty potwierdzające jego sytuację majątkową, rodzinną oraz dotychczasowy sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

4. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Jedlińsk.

5. Weryfikację wniosków przeprowadza Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych według kryteriów zawartych w niniejszej uchwale na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego przez pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, ustalając:

- 1) dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy;
- 2) warunki materialne i rodzinne;

3) sytuację osobistą i społeczną.

6. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w niniejszych zasadach i zweryfikowani wpisywani są na listę osób oczekujących do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego.

7. Projekty list osób zatwierdza Wójt Gminy jako listy ostateczne.

8. Listy osób podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jedlińsk.

9. Umieszczenie danej osoby na liście osób oczekujących nie stanowi podstawy do rozszczenia o nawiązanie stosunku najmu w danym roku. Lokale oddawane są w najem według kolejności na liście z uwzględnieniem osób posiadających pierwszeństwo, odpowiednio od liczby wolnych lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zmiany lokali**

**§ 14.** Nie dopuszcza się możliwości dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach.

**§ 15.** Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

**§ 16.** Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy.

**§ 17.** W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

**§ 18.** Po dokonaniu zamiany każdy z najemców zawiera z właścicielem lokalu nową umowę najmu.

**§ 19.** Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności: zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy, dokonuje dewastacji lokalu.

**§ 20.** Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy:

- 1) w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zagęszczenie lokalu, tj. poniżej norm określonych w ustawie;
- 2) w wyniku zamiany zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

## **Rozdział 6.**

### **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.** Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego:

- 1) wobec osób nie wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego podejmowane będzie postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu, jeżeli osobami bez tytułu prawnego stały się po 11 listopada 1994 r.;
- 2) wobec osób, o których mowa w art. 30 ust. 1 nie będą wytyczane powództwa o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy**

**§ 22.** 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia nie częściej jak raz do roku biorąc pod uwagę położenie budynku, wyposażenie budynku w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich stan techniczny, położenie lokalu w budynku.

2. Określając stawkę jednostkową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia niżej wymienione czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%;
- 2) brak w lokalu WC – 5%;
- 3) brak w lokalu łazienki – 5%;
- 4) brak w lokalu centralnego ogrzewania – 5%.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

4. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy średni dochód na członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury – do 20% obniżki.

5. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 23.** 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o którym mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> następuje ze 100% zwyżką czynszu.

3. Lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale. 80 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 24.** W sprawach nieuregulowanych uchwałą obowiązują przepisy 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) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 25.** Traci moc uchwała Rady Gminy Jedlińsk Nr XVI/79/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlińsk.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.