

**Uchwała nr XXXV/1/2013  
Rady Gminy Rędziny z dnia 14 lutego 2013 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy Rędziny u c h w a l a** , co następuje:

**I Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rędziny w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego polegającym na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej a w szczególności poprzez zapewnienie lokali socjalnych a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach mieszkaniowych.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Rędziny o którym mowa w art. 20 ustawy i reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Rędziny.

§ 3. 1. O wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rędziny, mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które nie są najemcami mieszkalnych lokali komunalnych, spółdzielczych, jak również właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych, których dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Wniosek winien zawierać:

- a) dane meldunkowe, potwierdzone przez organ meldunkowy,
- b) dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu,
- c) dane o dochodach brutto członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

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

§ 4.1. Pierwszeństwo do wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) uprawnionym do wynajmu lokalu zamiennego, na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkania w budynku podlegającym rozbiórce lub z uwagi na jego stan techniczny,



- b) które opuściły dom dziecka lub rodziny zastępcze w związku z osiągnięciem pełnoletniości,
  - c) które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku w jakim zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
  - d) niepełnosprawnym i inwalidom trwale niezdolnym do pracy lub rodzinom, w których skład wchodzi takie osoby,
  - e) rodzinom wielodzietnym posiadającym czworo lub więcej dzieci, którzy posiadają dochód niższy niż 100% najniższej emerytury na jednego członka biorąc pod uwagę średni dochód wnioskodawcy z 3-ch ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku,
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być również wynajmowane osobom znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających dochód wyższy niż:
- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, biorąc pod uwagę średni dochód wnioskodawcy z 3-ch ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku.
  - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, na jednego członka, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód wnioskodawcy z okresu, o którym mowa w lit. a poprzedzającego datę złożenia wniosku.
3. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 5. 1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:**

- a) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, w skutek czego ich dochód miesięczny nie zezwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych,
- c) którym jako najemcom mieszkaniowego zasobu Gminy wypowiedziano umowę najmu, na skutek zaległości czynszowych.

2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód brutto w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym i 75% w gospodarstwie jednoosobowym.

**§ 6. 1.** Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres 12-tu miesięcy, z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy, jeżeli w dalszym ciągu spełnia warunki określone w § 5 ust. 2.

Najemca lokalu socjalnego zobowiązany jest bez wezwania w terminie 14 dni przed wygaśnięciem umowy przedłożyć zaświadczenie o dochodzie gospodarstwa domowego z ostatnich 6-ciu miesięcy brutto.

2. W przypadku przekroczenia dochodu o którym mowa w § 5 ust. 2 najemca traci prawo do lokalu socjalnego.

3. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądowego.

**§ 7.** Osoby zakwalifikowane do najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, oczekujące na zawarcie umowy, winny aktualizować wnioski o najem poprzez informowanie



Urzędu Gminy w okresie do końca I kwartału każdego roku, o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej. Brak aktualizacji wniosku w ciągu 30 dni uznany zostanie za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

### **III. Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§ 8. 1. Najemca lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany tych lokali na inne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali.

3. Zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich zgody.

§ 9. Dopuszcza się zamianę lokalu na lokal nie zasiedlony pod warunkiem, że lokal pozostawiony ma większy metraż lub wyższy standard oraz jest w stanie nadającym się do natychmiastowego zasiedlenia.

§ 10. 1. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- a) zniżenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie domowym najemcy,
- b) jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal socjalny,
- c) jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uprawnia najemcę do otrzymania lokalu socjalnego.

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

§ 11. Zakwalifikowanie wniosku do oddania lokalu w najem na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego następuje po spełnieniu warunków zawartych w niniejszej uchwale.

§ 12. Ustalenie najemcy lokalu mieszkalnego i socjalnego następuje przez Wójta Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Komunalnej.

§ 13. 1. Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Komunalnej ustala listę osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego.

2. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej.

3. Projekt listy winien zawierać informację o możliwości składania skarg i zażaleń.

4. Po upływie jednego miesiąca Komisja Komunalna rozpatruje zgłoszone uwagi i zastrzeżenia, przedstawiając swoją opinię Wójtowi Gminy.

§ 14. Osoba umieszczona na liście oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego zostaje skreślona z listy w razie:

- a. wzrostu dochodów gospodarstwa domowego wnioskodawcy ponad 20% wysokości określonej w niniejszej uchwale,
- b. dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu bez uzasadnionej przyczyny.



c. uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu.

#### **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**

§ 15. 1. Wójt może oddać w najem lokal osobom, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które nie wstąpiły w najem lokalu w okresie 12 miesięcy od dnia śmierci najemcy pod warunkiem, że faktycznie z nim zamieszkiwały przez okres 3 lat oraz że w lokalu nie występują zaległości w czynszu lub dewastacja.

2. W celu potwierdzenia faktycznego zamieszkiwania należy przedłożyć potwierdzenia administratora budynku.

3. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu.

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

§ 16. 1 Wolne lokale będące własnością Gminy Rędziny których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, określonego w drodze publicznego przetargu.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.

3. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Wójt Gminy Rędziny.

#### **VII. Postanowienia końcowe**

§ 17. 1 W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 2 % wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednie 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 -50% zniżki,

2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada od 75% do 100% najniższej emerytury na osobę -25% zniżki.

2. Obniżka udzielana jest na okres 12 miesięcy na wniosek najemcy.

3. Obniżki nie stosuje się do lokali mieszkalnych, dla których czynsz został ustalony w drodze przetargu.

§. 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rędziny

§. 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Rędziny

  
mgr inż. Roman Pakuła