

Uchwała Nr XIV/94/08  
Rady Gminy Stolno  
z dnia 28 lutego 2008 r

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno.

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203)

uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się "Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stolno".  
Zasady stanowią załącznik do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stolno .

**§ 3.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stolno tworzą lokale stanowiące własność Gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jej mieszkańcami.

### **Rozdział 2**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 2.1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być wynajęty na czas określony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych zawiera Wójt.

### **Rozdział 3**

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

§ 3. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) w pierwszej kolejności mieszkańcy zameldowani na pobyt stały od co najmniej roku;
- 2) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania;
- 3) posiadające dochody w wysokości określonej w § 2.

### **Rozdział 4**

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

§ 4. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;

- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) zamieszkujące - w charakterze lokatora - w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkaniowej;
- 5) bez możliwości i perspektyw zaspokojenia lub poprawy swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 5.1. Kryterium zawarcia umowy na lokal mieszkalny przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy jest posiadanie aktualnej umowy o pracę z jednostką organizacyjną gminy.

2. Wójt z mieszkaniowego zasobu może wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

3. O lokal mieszkalny wynajmowany na czas trwania stosunku pracy nie mogą ubiegać się osoby mające tytuł prawny do innego lokalu.

§ 6.1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
  - 2) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym;
  - 3) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieokreślony.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 3 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 7. Prawo ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego i przeniosła jego własność na inną osobę lub była najemcą i utraciła go z własnej winy.

§ 8. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego lokalu traci prawo do otrzymania mieszkania.

§ 9. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu gminy Stolno wydziela się pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu artykułu 1046 § 4 i § 6 Kodeksu postępowania cywilnego.

## **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**

§ 10.1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą Wójta, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) potwierdzeniu, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 3) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypadło będzie nie mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni mieszkalnej.

2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

## **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**

§ 11.1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stolno składają wniosek o wynajęcie lokalu do Wójta.

2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie wysokości osiąganych dochodów.

3. Pracownik prowadzący sprawy mieszkaniowe rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.

4. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie winny ponowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 12.1. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych Wójt powołuje Komisję.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie, przedłożonych jej przez pracownika prowadzącego sprawy mieszkaniowe wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

3. Przy opiniowaniu wniosków Komisja zwraca uwagę na:

- 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
- 2) sytuację materialną wnioskodawcy;
- 3) warunki określone w niniejszej uchwale.

4. W oparciu o opinię Komisji, Wójt zawiera umowy najmu.

## **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**

§ 13.1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne Wójt może z osobami, o których mowa wyżej zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi i okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania

- w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) wspólnie zamieszkiwały w lokalu do chwili śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione);
  - 3) osoby wymienione w ust. 2 udokumentują, iż na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
  - 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po wyrażeniu pozytywnej opinii przez Komisję, Wójt może uwzględnić nieznaczne odstępstwo od wymaganego warunku zameldowania przez okres pięciu lat, określonego w pkt 1.

## **Rozdział 8**

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

§ 15.1 Wolne lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) wykażą poświadczony dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 2) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 3) ich rodzina składa się co najmniej z 5 osób;
- 4) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria lokal może zostać:

- 1) podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne na cele wynajmu;
- 2) wynajęty osobie, która spełnia co najmniej wymagania określone w ust.1 pkt 1 i 2 oraz nie jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego, działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji uwzględniając zapis ust. 1.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert od osób, o których mowa w ust 2 pkt. 2 najemca lokalu jest ustalany w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego licytacji wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu za lokal wynosi 150 % stawki bazowej obowiązującej w zasobach komunalnych ustalonych przez Wójta.

Uzasadnienie:

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Całokształt proponowanych projektem uchwały rozwiązań i działań ma na celu usprawnienie zarządzania mieszkaniowym zasobem i umożliwienie realizacji nałożonych prawem obowiązków wobec wspólnoty samorządowej. Przedstawiony do uchwalenia program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi zarazem wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.