

**UCHWAŁA NR XXX/220/17  
RADY GMINY W GIDLACH**

z dnia 22 czerwca 2017 r.

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

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 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948; z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 2016 r. poz. 1610) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w Gidlach, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXXV/225/06 Rady Gminy w Gidlach z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Gidlach

**Grażyna Ostojka**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Gidle wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Umowy o wynajęcie lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle zawiera Wójt Gminy.

§ 3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 4. Lokale mieszkalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.

§ 5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony maksymalnie do 3 lat z możliwością jej przedłużenia na dalszy czas określony, jeżeli uwarunkowane jest to dalszym istnieniem warunków uzasadniających kontynuowanie najmu lokalu socjalnego.

### **Rozdział 2.**

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

§ 6. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 7. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 8. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

§ 9. Do obliczania dochodu mają zastosowanie zasady określone w art.3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180).

§ 10. Do dochodu, o którym mowa w §6 ust. 1, zalicza się dochód uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

### **Rozdział 3.**

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

§ 11. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422.);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 12.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbioru budynku;
- 3) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 4) osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Gidle przez okres 5 lat.

**§ 13.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, a ich dochód kwalifikuje się do przyznania lokalu socjalnego;
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Gidle i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 4) osobom, które zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną) bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 5) osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Gidle przez okres 5 lat.

#### **Rozdział 5.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 14. 1.** Zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle dokonuje się na pisemny wniosek najemców, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle wymaga zgody Wójta.

3. W przypadku zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgodę na zamianę lokali wydaje Wójt po uregulowaniu zaległości z tego tytułu.

4. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody właścicieli obu zasobów oraz zgody najemców tych lokali.

5. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale, kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

## **Rozdział 6.**

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

§ 15. Najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego w sekretariacie Urzędu Gminy w Gidlach zawierającego dane o obecnym miejscu zamieszkania:

- 1) powierzchnia zajmowanego lokalu;
- 2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej (np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, ciepła woda itp.);
- 3) status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal (prywatny, spółdzielczy, komunalny)
- 4) status prawny lokalu (własnościowy, umowa najmu);
- 5) stan osobowy rodziny wnioskodawcy;
- 6) zaświadczenie o dochodach;
- 7) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

§ 17. W przypadku posiadania wolnego lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, kwalifikacji osób dokonuje Wójt po zaciągnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 18. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

§ 19. Skład osobowy Komisji Mieszkaniowej określa Wójt.

§ 20. Informacja o przyznaniu lokalu, zostanie podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Gidlach.

## **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**

§ 21. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wstąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Najem dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwy w sytuacji, gdy wnioskodawca był zameldowany w lokalu i zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu, przez okres co najmniej 3 lat.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Gidle w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.

5. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

6. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z: c.o., dostawą wody, dostawą energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

## **Rozdział 8.**

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

§ 22. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.

2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, która stanowi stawkę wyjściową.