

**UCHWAŁA NR XXI/112/13  
RADY GMINY GRODZISK**

z dnia 12 września 2013 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z . 2013 r. poz. 594, poz. 645) w związku z art. 21 ust.1, pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, 1342; z 2012, poz. 951) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr XX/110/13 Rady Gminy Grodzisk z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz.Woj.Podl. poz. 2839) Załącznik Nr 2 otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

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

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

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GRODZISK**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Grodzisk.

2. Mieszkaniowym zasobem gospodaruje Wójt Gminy Grodzisk.

### **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) Zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zameldowaną na pobyt stały, przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
  - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przez gospodarstwo domowe należy rozumieć gospodarstwo domowe w myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r, nr 71, poz. 734 ze zm.)

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 3. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 75 % kwota najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- 3) utrzymuje lokal w należytym stanie.

§ 4. 1. Wójt może podwyższyć lub obniżyć czynsz za najem lokalu. Obniżenie czynszu może nastąpić po złożeniu pisemnego wniosku najemcy. Podwyższenie lub obniżenie czynszu następuje z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, w szczególności:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 35 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość obniżki wynosi 20 %

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. Kryteriami kwalifikującymi uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania są szczególne sytuacje wynikające z:

1) udokumentowanej – orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności – niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującej niemożnością swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji,

2) przypadającej na członka gospodarstwa domowego powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej poniżej 5 m<sup>2</sup> w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10m<sup>2</sup> tej powierzchni.

§ 6. 1. Poprawa warunków zamieszkania może nastąpić w wyniku przyznania prawa najmu innego lokalu, o ile taki lokal znajduje się w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wskazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i regulował bieżące opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem mieszkalnym. Powinien także wykazać, że należycie wypełniał wszelkie obowiązki wymienione w art. 6b ustawy.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

1) osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych;

2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;

3) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;

4) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;

5) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;

6) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;

7) osobom, zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;

8) osobom, które podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;

2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

**§ 9.** Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnie wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

## **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.** Warunkiem zawarcia umowy najmu w związku z zamianą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

- 1) uzyskanie pisemnej zgody stron i wynajmującego;
- 2) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat i innych zobowiązań pomiędzy stronami w oparciu o pisemny protokół sporządzony przed dokonaniem fizycznej zamiany mieszkań;
- 3) poniesienie przez najemców wszelkich kosztów związanych z zamianą;
- 4) udokumentowanie bieżącego pokrywania czynszu i opłat związanych z lokalem oraz nie posiadania zaległości z tego tytułu.

**§ 11.** Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy Grodzisk, a osobami zajmującymi lokale w innym publicznym zasobie mieszkaniowym jest zgoda Właścicieli lokali mieszkalnych oraz spełnienie warunków określonych w § 10 niniejszej uchwały.

## **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**

**§ 12.** 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego składa się do Wójta,

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie dotyczące stanu rodziny wnioskodawcy /status w rodzinie, wiek, nazwa szkoły, zakładu pracy itp.;
- 2) dowody dotyczące ustalenia źródła i wysokości dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku np. zaświadczenie naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego;
- 3) inne dowody motywujące potrzebę najmu mieszkania.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu mieszkalnego Wójt poddaje wniosek kontroli społecznej.

4. Społeczną kontrolę, co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje zespół opiniujący powołany przez Wójta w składzie od 3 - 5 osób.

5. Do zadań zespołu opiniującego należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

6. W oparciu o opinię wydaną przez zespół opiniujący Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

7. Opinia zespołu nie dotyczy przydziału tymczasowego pomieszczenia.

## **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.** Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek niebędący współnajemcą, osoba, która, pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka na terenie gminy Grodzisk, w lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 14. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, który na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 15. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy, lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 13 i § 14 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m2**

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 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.

## **Rozdział 9.**

### **Najem związany ze stosunkiem pracy**

§ 17. 1. Najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę na rzecz jednostki organizacyjnej gminy.

2. Najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal w terminie trzech miesięcy od ustania stosunku pracy.

3. Wójt może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartej na czas trwania stosunku pracy w przypadku, gdy nie ma uprawnionego najemcy do tego lokalu oraz przysługuje mu prawo skorzystania z pierwszeństwa określonego w § 7. Okres na jaki następuje przedłużenie umowy jest okresem na czas nieoznaczony.

4. Wójt wyraża zgodę, o której mowa w ust. 3 po uprzednim zaopiniowaniu przez komisję wniosku dotychczasowego najemcy, złożonego nie później niż miesiąc po ustaniu stosunku pracy.

5. Komisja obowiązana jest przedłożyć Wójtowi opinię w terminie 1 miesiąca.