

**UCHWAŁA NR XI/93/2011  
RADY GMINY BOGORIA**

z dnia 3 listopada 2011 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

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

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bogoria, stanowiące załącznik Nr 1 do Uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXVII/248/05 z 25 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Maciej Tutak**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ustala się następujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bogoria.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Bogoria.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

**mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo innych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

**wynajmującym** – należy przez to rozumieć gminę lub jednostkę organizacyjną zarządzającą lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Bogoria.

**lokatorze** – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

**lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

**lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

**lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, a powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 10 m<sup>2</sup>, a gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>.

§ 2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 3. 1. Gmina Bogoria gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom na stałe zamieszkującym na jej terenie przez okres co najmniej trzech lat, którzy zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Okres zamieszkiwania na terenie Gminy Bogoria należy udokumentować.

§ 4. Gmina Bogoria posiada lokale, w tym:

- lokale mieszkalne,
- lokale socjalne,
- lokale zamienne,
- lokale poza publicznym zasobem mieszkaniowym gminy,

- lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> .

§ 5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany, sprzedaży na rzecz osób fizycznych.

§ 6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Bogoria, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania poza mieszkaniowym zasobem gminy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 7. Poza mieszkaniowym zasobem gminy wydziela się dwa lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

## **Rozdział 2.**

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

§ 8. 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego uwzględnia się dochody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określaną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 9. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 6 miesięcy nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przepisy § 8 ust. 2 - 4 stosuje się odpowiednio.

3. Dochód rodziny ubiegającej się o lokal winien gwarantować płatność czynszu.

§ 10. 1. Wójt Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu w wysokości nie wyższej niż 50 %.

2. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza kwot kryteriów dochodowych ustalonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.) dla osób posiadających prawo do korzystania ze świadczeń pomocy społecznej.

## **Rozdział 3.**

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego wstępują w stosunek najmu lokalu: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, (na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego),
- 2) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu, innego lokalu lub własnego budynku mieszkalnego i spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 1,
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 4) opuściły dom dziecka, lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy Bogoria i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, nie przysługuje osobom, które były właścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku i przeniosły jego własność na inną osobę.

**§ 12.** 1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są bezdomne to znaczy czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 9 ust. 1.,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie zajmowanego lokalu,
- 3) utraciły mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, do którego trafiły z terenu Gminy Bogoria,
- 5) nie mają tytułu prawnego do własnego lokalu, innego lokalu lub własnego budynku mieszkalnego i spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 1.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony tj. nie dłuższy niż 1 rok, z możliwością przedłużenia na kolejny rok.

3. Osoby, z którymi zawarto umowy najmu o wynajęcie lokalu socjalnego na czas oznaczony, mogą ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy najmu po upływie terminu na jaki została zawarta, jeżeli znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny i przekroczenia progów dochodowych zawartych w § 9 ust. 1, Wójt może zezwolić na zawarcie nowej umowy na warunkach obowiązujących dla lokali mieszkalnych.

5. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13.** 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie może być właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

2. Osoba zainteresowana najmem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogoria, jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania do Wójta Gminy Bogoria, na specjalnym druku dostępnym w Urzędzie Gminy Bogoria, stanowiący załącznik Nr 1 do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie osiągniętych dochodów. Wniosek powinien zawierać również oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.).

4. W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową stanowiącą organ doradczy i opiniodawczy, w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Urzędu Gminy,
- 2) przedstawiciel Rady Gminy,
- 3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

5. Do zadań Komisji należy weryfikowanie i opiniowanie osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego.

6. Na podstawie złożonych wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizje u wnioskodawców.

7. W uzasadnionych sytuacjach warunki mieszkaniowe, życiowe i rodzinne będą oceniane dodatkowo na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

8. Przy opiniowaniu wniosków Komisja Mieszkaniowa zwraca uwagę na:

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

9. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej, a także Regulamin pracy Komisji ustala Wójt zarządzeniem.

10. Osoby ubiegające się o przydział lokalu zobowiązane są do niezwłocznego informowania Wójta o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa informacji na żądanie Wójta może spowodować odmowę przydziału lokalu.

11. Jeżeli nastąpiła zmiana o której mowa wyżej Wójt ma prawo odmówić przydziału lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

12. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Bogoria może zdecydować o zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony z innymi osobami niż określone w § 3 ust. 1 oraz z pominięciem trybu określonego w niniejszej uchwale.

13. Umowę najmu zawiera Wójt Gminy.

14. Zawarcie umowy najmu lokalu powinno nastąpić w terminie do 14 dni od daty wskazania przez Wójta najemcy lokalu.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 14.** 1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą się ubiegać:

- 1) osoby zamieszkujące budynki wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 2) osoby zamieszkujące lokale, w których powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> na każdą zamieszkującą osobę,
- 3) nie posiadające własnego mieszkania, lub prawa do innego lokalu
- 4) rodziny wielodzietne,

2. Tryb wyboru najemców następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria:

- 1) zły stan techniczny lokalu lub budynku stanowiący zagrożenie dla życia i mienia lokatorów,
- 2) występuje zagęszczenie poniżej normy sanitarnej,
- 3) osoby posiadające orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, całkowicie niezdolne do pracy i egzystencji oraz częściowo niezdolne do pracy.

## **Rozdział 6.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 15.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, z wyjątkiem lokali socjalnych, za zgodą Wójta Gminy.

2. Wniosek o zamianę lokalu składa się na specjalnym druku dostępnym w Urzędzie Gminy Bogoria, stanowiący załącznik Nr 2 do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. O zmianę lokalu na inny lokal w mieszkaniowym zasobie gminy mogą się ubiegać w szczególności:

- 1) najemcy zamieszkali w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których przypada poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na jedną zamieszkałą osobę, a dochód na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w niniejszej uchwale,
- 2) najemcy lokali, którzy stawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

4. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal, jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z 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**

**§ 16.** 1. Z zastrzeżeniem ust.2-3 osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Wójt może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępными, wstępnymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 64, poz. 93 z późn. zm.), tj. pełnoletnim rodzeństwem, pełnoletnimi dziećmi rodzeństwa, małżonkami rodzeństwa, małżonkami dzieci, osobami przysposobionymi, ich małżonkami i dziećmi, osobami pozostającymi faktycznie we współżyciu. Zawarcie umowy najmu może nastąpić pod warunkiem:

- 1) stałego zamieszkiwania w/w osób z najemcą,
- 2) nie posiadania własnego lokalu bądź możliwości zamieszkania w innym lokalu, do którego posiadają te osoby tytuł prawny,
- 3) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu.

3. Wójt może nawiązać umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały po jego opuszczeniu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz gdy:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci,
- 2) są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa, małżonków dzieci, osoby przysposobione, ich małżonków i pełnoletnich dzieci oraz osoby pozostające faktycznie we współżyciu.
- 3) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady postępowania przy lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 17.** Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem za opłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu publicznego. O kryteriach przydziału lokalu decyduje Wójt Gminy Bogoria.

Przewodniczący Rady Gminy

**Maciej Tutak**

## **Załączniki binarne**

---

Załącznik Nr 1

Do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

*Wniosek o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.*

Zalacznik1.doc

Załącznik Nr 2

Do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

*Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego z urzędu/o zamianę wzajemną*

Zalacznik2.doc