



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 grudnia 2017 r.

Poz. 5464

### **UCHWAŁA NR XLII/314/17 RADY GMINY GROMADKA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka.**

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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Gromadka uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XIII/76/03 Rada Gminy Gromadka z dnia 29 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*K. Król*

Załącznik do uchwały Nr XLII/314/17  
Rady Gminy Gromadka  
z dnia 29 listopada 2017 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GROMADKA**

### **Rozdział 1. Postanawiania ogólne**

§ 1. 1) Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy Gromadka oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka.

2) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383),
  - b) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dochodach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180).
- 3) Lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.
- 4) Lokale komunalne oddawane są w najem na czas nieoznaczony.
- 5) Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.
- 6) Na lokale socjalne mogą być przeznaczone lokale o obniżonym standardzie.

### **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1) Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka określa się jako wysokość nieprzekraczającą 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym wyliczoną jako średnia miesięczna dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu.

- 2) Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) Obniżka w wysokości do 50% czynszu może być zastosowana, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego nie przekracza 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym wyliczonego jako średnia miesięczna dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujące się do ich poprawy uważa się osoby:

- 1) bezdomne,

- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 7 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 14 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.
- 3) zamieszkujące lokal, który nie spełnia warunków przeznaczenia na stały pobyt ludzi,
- 4) zamieszkujące wraz z osobą niepełnosprawną.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 4.** Pierwszeństwo najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy,
- 2) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy,
- 4) rodzinom wielodzietnym, które wychowują troje lub więcej dzieci,
- 5) osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 6) dotychczas zamieszkuje w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego,
- 7) posiada udokumentowany fakt zameldowania na terenie Gminy Gromadka od co najmniej 2 lat.

#### **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.**

**§ 5. 1)** Najemcy lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka mogą dokonać wzajemnej zamiany lokali na zasadach dobrowolności po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Wójta, pod warunkiem, że strony nie posiadają zadłużenia z tytułu czynszu.

- 2) Zamiana może również polegać na dokonaniu zamiany na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu z przyczyn ekonomicznych wynajmującego.
- 3) Zamiana lokali następuje poprzez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, następnie zawarciu nowej umowy najmu na lokal i protokolarnym jego przekazaniu.
- 4) Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Gromadka, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga zgody Wójta po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej.
- 5) Wyrażenie zgody Wójta po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Mieszkaniowej na dokonanie zamiany, o której mowa w §5 pkt. 4 następuje po akceptacji na zamianę przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.
- 6) Dopuszcza się odmowę dokonania wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu zaistniałoby nadmierne przeludnienie.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 6. 1)** Najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gromadka następuje na pisemny wniosek zainteresowanego.

- 2) Wnioski o najem lokalu na czas nieokreślony albo lokalu socjalnego składa się do Wójta Gminy Gromadka na obowiązującym formularzu do pobrania w Urzędzie Gminy Gromadka, wraz z:
  - a) zaświadczeniami o uzyskanych dochodach wszystkich pracujących wymienionych we wniosku zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
  - b) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
  - c) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.
- 3) Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Gromadka pojawi się wolne mieszkanie.
- 4) Wniosek o przydział lokalu podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gromadka, następnie jest kierowany do zaopiniowania do Gminnej Komisji Mieszkaniowej.
- 5) Gmina Gromadka prowadzi rejestr osób ubiegających się o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 6) Wnioskodawca winien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania z powodu braku kompletnych danych w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.

**§ 7. 1)** Do rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt, w oparciu o opinię Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

- 2) Gminną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt w formie zarządzenia.
- 3) Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy Gromadka, pracowników Urzędu Gminy Gromadka i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gromadce.
- 4) Za udział w pracach Gminnej Komisji Mieszkaniowej jej członkowie nie pobierają wynagrodzenia.
- 5) Gminna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje zarejestrowane wnioski, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Gromadka pojawi się wolne mieszkanie.
- 6) Gminna Komisja Mieszkaniowa przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji:
  - a) propozycję osób z pierwszeństwem do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokali socjalnego na czas oznaczony w momencie pojawienia się wolnego lokalu,
  - b) opinie dotyczącą wniosków osób ubiegających się o przedłużenie umów najmu na lokal socjalny,
  - c) opinie wniosków o dokonanie zamiany lokali,
  - d) opinie wniosków o wynajem lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę,
- 7) Wyniki pracy Gminnej Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Wójt i podejmuje ostateczną decyzję o przydzieleniu lokalu.

**§ 8. 1)** Przedłużenie umowy najmu na lokal socjalny następuje na pisemny wniosek najemcy.

- 2) Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
- 3) Osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 2 pkt. 2.

**§ 9. 1)** Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie §2, §3, §4, mogą zostać wynajęte osobom oczekującym na zawarcie umowy na lokal na czas nieokreślony, jeżeli wyrażą wolę wykonania remontu.

- 2) Zasady wykonywania prac remontowych lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która zostaje zawarta pomiędzy Gminą Gromadka a wykonawcą remontu.

- 3) Odbiór lokalu mieszkalnego kończy remont i jest podstawą do zawarcia właściwej umowy najmu. Jednocześnie przestaje obowiązywać umowa remontowa.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiłby po śmierci najemcy.**

**§ 10.** 1) Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- a) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
  - b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - c) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - d) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
  - e) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyli w kosztach utrzymania lokalu,
  - f) za używanie lokalu nie występują zaległości.
- 2) Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 2.
- 3) W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 10 pkt 1 i 2 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 11.** Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do przekwalifikowania na co najmniej 2 samodzielne lokale.

#### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 12.** W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy 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 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.).