

Uchwała Nr LIII/366/10

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 czerwca 2010 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 4 i 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) i reguluje:

1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej ;

#### **§ 2**

1. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

2. Zasobem mieszkaniowym zarządza /administruje/ zarządca wybrany w trybie ustawy o zamówieniach publicznych, inna osoba fizyczna lub prawna wybrana przez wspólnotę mieszkaniową danego budynku

3. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności lub uzyskane z nadbudowy, przebudowy, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, wynajmowane przez gminę od innych właścicieli.

#### **§ 3.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Drezdenko z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Drezdenko, w tym:

a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Drezdenko

b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy Drezdenko;

4) miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód brutto członków gospodarstwa domowego, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, naliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 lipca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez: pracodawcę, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;

5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

6) kryteriach dochodowych - należy przez to rozumieć:

a) pozostawanie w niedostatku - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

- 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- b) niskie dochody - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
  - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

## **Rozdział 2**

### **Podmiotowy zakres najmu**

#### **§ 4**

1. Gmina Drezdenko wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Drezdenko;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Warunki określone w ust. 1 nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w § 15 i § 17 ust. 1

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:

- 1) uprawnienie do lokalu zamiennego;
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) zawarcie umowy najmu wg zasad określonych w § 14 .

4. Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego spoza listy osobom, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 w wyjątkowych przypadkach, wynikających z sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem gminy.

## **Rozdział 3**

### **Przedmiotowy zakres najmu**

#### **§ 5**

1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, w tym:

- 1) lokale zamienne;
- 2) lokale socjalne;
- 3) lokale wyremontowane we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji;
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 5) lokale na czas nieoznaczony

## **Rozdział 4**

### **Kryteria dochodowe, obniżki czynszu**

#### **§ 6.**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) W przypadku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego kryterium dochodowe to 75% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) W przypadku ubiegania się o przydział lokalu komunalnego kryterium dochodowe to 150% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu:

1) Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	20%
do 80% najniższej emerytury	30%
do 60% najniższej emerytury	40%
do 50% najniższej emerytury	50%

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 150% najniższej emerytury	20%
do 125% najniższej emerytury	30%
do 100% najniższej emerytury	40%
do 80% najniższej emerytury	50%

3. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny

4. Obniżki czynszu nie stosuje się w lokalach socjalnych.

5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu nie może posiadać zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem sytuacji gdy na bieżąco realizuje zawarte porozumienie z właściwym Wynajmującym w sprawie spłaty zaległości w ratach.

Nie dochowanie warunków porozumienia jest równoznaczne z odstąpieniem od udzielonej obniżki czynszu w terminie na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **Rozdział 5**

### **Kryteria zagęszczenia**

#### **§ 7**

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego, winny spełniać następujące warunki wynikające z zagęszczenia:

- 1) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie przekracza 5m<sup>2</sup>, w przypadku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego;
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie może przekroczyć powierzchni wymienionej w pkt 1 o więcej niż 30%, czyli 6,5m<sup>2</sup>, w przypadku ubiegania się o przydział lokalu komunalnego.

## **Rozdział 6**

### **Lokale zamienne**

#### **§ 8**

1. Gmina Drezdenko zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji, rozbiórki budynku,
- 2) stwierdzenia stanu zagrożenia życia lub mienia mieszkańców przez państwowy nadzór budowlany;
- 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku;

2. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

3. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas oznaczony.

4. Lokal zamienny przysługuje najemcy wraz z osobami wspólnie z nim zameldowanymi na pobyt stały i faktycznie zamieszkującymi, zgodnie z potwierdzeniem Wynajmującego.

## **Rozdział 7**

### **Lokale socjalne**

#### **§ 9**

1. Gmina w każdym roku kalendarzowym tworzy listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.

3. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Burmistrz Drezdenka po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego a nadal spełnia kryteria.

6. Burmistrz Drezdenka może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z najemcą wobec którego została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

7. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są z osobami:

a) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego,

b) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych, które nie mają prawa do lokalu zamiennego,

c) spełniającymi kryteria ubiegania się o lokal socjalny,

d) zamieszkującymi z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną, bądź zmuszonymi do opuszczenia mieszkania z uwagi na powyższy fakt,

e) budynku lub lokalu przeznaczonego do rozbiórki, zmiany funkcji budynku, lokalu,

f) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko.

8. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego pozostawania w niedostatku skutkuje odstąpieniem od zawarcia umowy najmu.

## **Rozdział 8**

### **Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

#### **§10**

1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających ze schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 ze zm.). Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.

2. W celu realizacji powyższej zamiany, najemca składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.

3. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku:

1) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój

2) na mniejsze metrażowo przy zachowaniu ilości pokoi po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych z obowiązkiem zachowania minimum 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę i gwarantująca pokrycie kosztów eksploatacji lokalu komunalnego. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem (np. lokal spółdzielczy) na podstawie pisemnych wniosków. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.

5. Gmina proponuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,

2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal

6. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy:

1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;

2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;

7. Zamiana może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy obciążony jest zaległościami. W takim przypadku wskazuje się dłużnikowi osobę ujętą w katalogu zamian, która deklaruje spłatę zadłużenia powstałego na

koncie lokalu. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o przejęciu długu określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu.

8. Gmina może dokonać zamiany lokali w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) w pierwszej kolejności osobom, mającym złożone wnioski o zamianę swojego lokalu, który spełnia wymogi lokalu zamiennego

9. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku:

1) najemca lokalu lub jego małżonek posiada tytuł prawny do posiadania innego lokalu, domu mieszkalnego,

2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko, a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę;

3) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Drezdenko.

10. Gmina proponuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;

2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal,

## **Rozdział 9**

### **Lokale podnajmowane**

#### **§ 11**

1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;

2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania;

3) leczenia.

3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy jeżeli:

1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbioru;

2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;

3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;

4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

## **Rozdział 10**

### **Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji**

#### **§ 12**

1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy przeznacza się pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, adaptacji w celu utworzenia lub powiększenia lokali mieszkalnych przeprowadzonych na koszt własny.

2. O zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają następujące warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Drezdenko;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;

3) osiągają dochody nieprzekraczające wysokości określonych w §6 ust.1 pkt2

3. Burmistrz Drezdenka podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń oraz w prasie lokalnej wykaz lokali do remontu, pomieszczeń do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych.

4. Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą wolę wykonania remontu na koszt własny bez możliwości refundowania poniesionych kosztów remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji.

5. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Burmistrz Drezdenka, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert

6. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza Drezdenka zobowiązana jest do przeprowadzenia prac na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 11**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

#### **§ 13**

1. Gmina może, pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z:

- 1) osobami mieszkającymi w lokalach przekazanych Gminie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) osobami, które są posiadaczami domów jednorodzinnych, stanowiących uprzednio przedmiot umów dzierżawy zawartych z tymi osobami lub ich poprzednikami prawnymi, mieszkającymi nieprzerwanie w tych domach od czasu wygaśnięcia wyżej wymienionych umów;
- 3) osobami zameldowanymi i zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat spełniającymi kryterium dochodowe. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni;
- 4) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowania lokalu uregulował w całości zaległość w opłatach,

#### **§ 14**

W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem miasta związanych z jego rozwojem, Gmina może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby.

#### **§ 15**

1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno -gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

- 1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu;
- 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), może wystąpić z wnioskiem o połączenie lokali.

3. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal socjalny.

4. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zmianę.

#### **§ 16**

1. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku;
- 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

## **Rozdział 12**

### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m<sup>2</sup>**

#### **§ 17**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, mogą być zbyte w drodze przetargu lub celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 200 % obowiązującej stawki bazowej czynszu w zasobie gminy.
3. Lokale powinny być oddane w najem osobom umieszczonym na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony lub oczekujący na lokal zamienny.

### **Rozdział 13**

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

##### **§18**

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art.691 kodeksu cywilnego obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od daty zgonu najemcy.
2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu maksymalnie do 3 miesięcy.
3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005r Nr 31 poz. 266 ze zm).
4. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust.1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

### **Rozdział 14**

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

##### **§19**

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego, winny spełniać następujące warunki wynikające z zagęszczenia:
  - 1) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie przekracza 5m<sup>2</sup>, w przypadku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego;
  - 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie może przekroczyć powierzchni wymienionej w pkt 1 o więcej niż 30%, czyli 6,5m<sup>2</sup>, w przypadku ubiegania się o przydział lokalu komunalnego.
2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:
  - 1) w przypadku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego kryterium dochodowe to 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) w przypadku ubiegania się o przydział lokalu komunalnego kryterium dochodowe to 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
3. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, który powinien określać:
  - 1) dotychczasowe warunki zamieszkania, potwierdzone przez zarządcę budynku lub właściciela lokalu
  - 2) ilość członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą;
  - 3) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Drezdenko;
  - 4) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;
4. Weryfikacja wniosków następuje w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 1 do uchwały.
5. Kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczenia na listę przydziału mieszkań odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
6. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminnego złożone od 1 stycznia do dnia 30 czerwca będą rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w lipcu każdego roku

kalendarzowego. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane przez Społeczna Komisje Mieszkaniową do dnia 15 stycznia roku następnego.

6. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządza się w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego, oddzielnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych i po zatwierdzeniu Burmistrza Drezdenka i podaje się do publicznej wiadomości w styczniu na okres 1 miesiąca.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

8. Umowy najmu zawierane są przez zarządcę nieruchomości na podstawie pisemnego wskazania przez Gminę najemcy.

9. W przypadku nie przyjęcia przez osoby umieszczone na liście w okresie ubiegania się, trzech różnych ofert lokali Burmistrz Drezdenka skreśla te osoby z listy.

10. Wnioski osób i rodzin umieszczonych na listach przydziału mieszkań podlegają sprawdzeniu po złożeniu wniosku o najem lokalu, przed zawarciem umowy najmu lub w trakcie oczekiwania do zawarcia umowy najmu.

11. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej

12. Wnioskodawca aktualizuje złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji.

13. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

14. Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:

a) które zbyły lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny

b) które dokonały wcześniej dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze

## **Rozdział 15**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 20**

Osoby objęte rocznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

#### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

#### **§ 22**

Traci moc uchwała nr XXXIV/284/01 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 września 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali.

#### **§ 23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Jerzy Skrzypczyński



Załącznik nr 1  
do uchwały nr LIII/366/10  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 24 czerwca 2010 roku

Kryteria punktowe stosowane do oceny wniosków w celu ustalenia pierwszeństwa nabycia prawa do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów gminy.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1.Przegęszczenie	Poniżej 3m <sup>2</sup> na osobę w miejscu zamieszkania Od 3m <sup>2</sup> do poniżej 4m <sup>2</sup> Od 4m <sup>2</sup> do poniżej 5m <sup>2</sup> Od 5m <sup>2</sup>	9 pkt 6 pkt 4 pkt 2 pkt	Punkty liczone są w przypadku zameldowania na podstawie potwierdzenia tego faktu przez biuro meldunkowe. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej.
2.Wychowankowie domów dziecka, rodziny zastępcze	Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki, do 25 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt	Punktacji nie nalicza się w przypadku złożenia wniosku po upływie 12 miesięcy oraz po ukończeniu 25 roku życia
3.Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1. wnioskodawca zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym i umiarkowanym  2. wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego	3 pkt  5 pkt	Wymagane orzeczenie potwierdzające

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31,poz. 266 ze zm.) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przyjęcie przedmiotowej uchwały będzie zgodne z art. 21 ust1 pkt2 , ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31,poz. 266 ze zm.) oraz stanowić będzie podstawę prawną ustalającą tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Drezdenko.