

Uchwała nr VI/39/03  
Rady Gminy Strzałkowo  
z dnia 23 stycznia 2003 r.

w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo

Na podstawie 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. Nr 71 , poz. 733 ze zm.) Rada Gminy uchwała co następuje :

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzałkowo.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Strzałkowie.

§ 4

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Włodzimierz Musielak*  
Włodzimierz Musielak

## ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIEZKANIOWAGO ZASOBU GMINY

### ROZDZIAŁ I Postanowienia ogólne

#### § 1

Uchwała określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

#### § 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

1. Ustawie bez bliższego określenia – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).
2. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Strzałkowo.
3. Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Strzałkowo z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.
4. Trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada :
  - mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych
  - mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwach dwuosobowych
  - mniej niż 12 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych.
5. Dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej.
6. 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 przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Zasób mieszkaniowy gminy jest przeznaczony dla osób i rodzin spełniających warunki do zawarcia umowy na wynajem :

- a) lokalu mieszkalnego,
- b) lokalu zmiennego,
- c) lokalu socjalnego.

3. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

ROZDZIAŁ II  
**Zasady Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzałkowo**

§ 3

1. Gmina Strzałkowo gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie Gminy przynajmniej przez okres 3 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione zasadami współżycia społecznego lub interesem społeczności lokalnej.

ROZDZIAŁ III  
**Lokale mieszkalne**

§ 4

O lokal mieszkalny może ubiegać się osoba spełniająca jeden z warunków :

1. spełniająca wymogi do lokalu zamiennego
2. znajdująca się na gminnej liście mieszkaniowej
3. która zaadaptowała lokal nie mający statusu lokalu mieszkalnego zgodnie ze szczegółowymi warunkami adaptacji lokali ustalonymi w niniejszych zasadach
4. zajmująca dotychczas część lokalu wspólnego, jeżeli zostanie zwolniona jego pozostała część
5. lokale mieszkalne mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 5

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu komunalnego mogą być zawierane z osobami:
  1. opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńcze, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności pozbawionymi możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach
  2. które, utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, przy czym zawarcie umowy najmu następuje na czas trwania remontu zniszczonego lokalu lub na czas nieokreślony w sytuacji całkowitego zniszczenia.

§ 6

1. Tworzy się rejestr potrzeb mieszkaniowych obejmujący osoby ubiegające się o lokal komunalny.
2. Rejestr potrzeb mieszkaniowych jest rejestrem jawnym.
3. Lista lokali mieszkalnych i lokali socjalnych są listami jawnymi.
4. Jawność rejestru i list lokali mieszkalnych ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 7

1. Tworzy się gminną listę mieszkaniową.

2. O wpis na gminną listę mieszkaniową ubiegać się mogą osoby, które pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągające dochody określone § 2 ust. 1 pkt. 5 uchwały w przedziale od 50 % do 75 % najniższej emerytury na członka rodziny w gospodarstwach wieloosobowych, natomiast w gospodarstwach jednoosobowych od 75 % do 100 % najniższej emerytury. Ponadto rzeczywista sytuacja majątkowa musi odpowiadać udokumentowanej wysokości dochodu.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Komisja Mieszkaniowa może odstąpić od wyżej określonych kryteriów.
4. O wpisie na listę, przy uwzględnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale decyduje Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje i określa regulamin jej działania Wójt Gminy.
5. Listę sporządza się corocznie. Zmiana listy i jej uzupełnienie może nastąpić tylko przy uwzględnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale.
6. Na liście umieszcza się nie więcej niż piętnaście nazwisk wyłonionych spośród osób figurujących w rejestrze potrzeb mieszkaniowych.
7. Osoba figurująca na gminnej liście mieszkaniowej, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego jej lokalu traci uprawnienia do najmu lokalu komunalnego, a jej nazwisko zostaje skreślone z gminnej listy mieszkaniowej.
8. Osoba figurująca na gminnej liście mieszkaniowej lub w rejestrze potrzeb mieszkaniowych, która uzyskała zgodę na adaptację lokalu użytkowego na cele mieszkalne zgodnie z § 14 pkt. 1 uchwały i zrezygnowała z niej lub nie wywiązała się w terminie z przeprowadzenia adaptacji traci uprawnienia do najmu lokalu komunalnego, a jej nazwisko zostaje skreślone z rejestru potrzeb mieszkaniowych.
9. Aktualizacja gminnej listy mieszkaniowej w ciągu roku kalendarzowego może być wprowadzona w trybie właściwym dla ustalenia listy.

#### ROZDZIAŁ IV Lokale socjalne.

##### § 8

1. Tworzy się gminną listę lokali socjalnych.
2. Wynajmujący wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
3. Do lokalu socjalnego są uprawnione osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku.
4. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby:
  - 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada do 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
  - 2) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt dla ludzi,
  - 3) bezdomne w wyniku innych zdarzeń losowych z wyłączeniem przypadków określonych w § 5 ust. 2 pkt. 2 niniejszej uchwały,
  - 4) opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.
5. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku rozumie się:
  - 1) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 75 % najniższej emerytury w 3 ostatnich pełnych miesiącach poprzedzających złożenie wniosku i przed ujęciem na liście lokali socjalnych,

- 2) rodziny , których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 50 % najniższej emerytury w 3 ostatnich pełnych miesiącach poprzedzających złożenie wniosku i przed ujęciem na liście lokali socjalnych.
6. Najemca jest zobowiązany składać roczne oświadczenie w wysokości dochodów za ostatnie 3 miesiące pod rygorem zmiany warunków opłacania czynszu.
  7. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony – do 3 lat.
  8. Urząd Gminy w Strzałkowie prowadzi wykaz osób uprawnionych na podstawie wyroku sądowego do otrzymania lokalu socjalnego.
  9. O wpisie na gminną listę przydziału lokali socjalnych decyduje , przy uwzględnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale.
  10. Listę sporządza się corocznie . Zmiana listy i jej uzupełnienie może nastąpić tylko przy uwzględnieniu zasad określonych w niniejszej uchwale.
  11. Na liście umieszcza się nie więcej niż 15 nazwisk wyłonionych spośród osób figurujących w rejestrze potrzeb lokali socjalnych.
  12. Osoba figurująca na gminnej liście lokali socjalnych , która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego jej lokalu , traci uprawnienia do najmu lokalu socjalnego , a jej nazwisko zostaje skreślone z gminnej listy lokali socjalnych.
  13. Aktualizacja gminnej listy lokali socjalnych w ciągu roku kalendarzowego może być wprowadzona w trybie właściwym dla ustalenia listy.

#### § 9

1. Kryteria określone w § 8 ust. 4 i 5 nie dotyczą osób , które :
  - 1) podlegają przekwaterowaniu na mocy wyroku sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu , gdy sąd orzekł o uprawnieniu takiej osoby do otrzymania lokalu socjalnego,
  - 2) podlegają przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznej decyzji administracyjnych w sprawach opróżnienia lokali wydanych , a nie wykonanych przed wejściem w życie ustawy.

### ROZDZIAŁ V Zamiany mieszkań

#### § 10

1. Zamiany dokonywane są we właściwym zakresie przez zainteresowane strony za zgodą Gminy Strzałkowo.
2. Pierwszeństwo w dokonywaniu zamiany przysługuje osobom i rodzinom , które przekazały do dyspozycji gminy lokal większy co najmniej o jedną izbę lub 30 % powierzchni mieszkalnej w zamian za lokal dostarczony przez gminę .
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż :
  1. 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych
  2. 12 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych
  3. 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach dwuosobowych
4. Nie zezwala się na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych , a najemcami z innych zasobów mieszkaniowych , w przypadku gdy w okresie ostatnich 12 miesięcy posiadali zaległości czynszowe.

## ROZDZIAŁ VI

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

#### § 11

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Strzałkowo ze zstępными , wstępными , pełnoletnim rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy , który opuścił lokal , jeśli najemca :
  1. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego
  2. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu , w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie zgodnie z zasadą określoną w § 10 ust. 3.
2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Strzałkowo z osobami , które nie wstąpiły w stosunek najmu i pozostały w lokalu po śmierci najemcy , jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres minimum 10 lat oraz spełniają kryteria dochodu określone w § 7 ust. 2.
3. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobami , które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie wydanego prawomocnego wyroku sądowego.

## ROZDZIAŁ VII

### Tryb zawierania umów najmu.

#### § 12

1. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy po zaciągnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i spełnieniu przez kandydata warunków określonych w rozdziale III i IV.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego może nastąpić bez zachowania kolejności wynikającej z listy mieszkaniowej , jeżeli wielkość powierzchni mieszkalnej wolnego lokalu nie zapewnia norm bytowych określonych w § 2 ust. pkt. 4 w stosunku do ilości osób w rodzinie.

#### § 13

1. Równocześnie z zawarciem umowy najmu Najemca jest zobowiązany wpłacić kaucję na zabezpieczenie należności Wynajmującego w wysokości odpowiadającej 10 – krotności czynszu .
2. Wpłaty kaucji , o której mowa w ust. nie dotyczy umów najmu lokalu socjalnego , zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu.
3. Wynajmujący pobiera kaucję za lokal mieszkalny przed podpisaniem umowy najmu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może rozłożyć kwotę kaucji na maksymalnie 18 rat , z tym , że pierwsza rata nie mniejsza niż 10% , podlega wpłacie przed podpisaniem umowy.
5. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach przewidzianych w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy.

## ROZDZIAŁ VIII

### Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

#### § 14

1. Ustala się „Szczegółowe warunki adaptacji niezagospodarowanych pomieszczeń i lokali na cele mieszkalne” stanowiące załącznik nr 1 do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.
2. Ustala się „zasady i tryb kwalifikacji osób ubiegających się o możliwość adaptacji lokalu na cele mieszkalne” stanowiące załącznik nr 2 do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.
3. Wynajmujący Powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

## ROZDZIAŁ IX

### Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m

#### § 15

1. O wynajem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą ubiegać się osoby, które:
  1. osiągają dochody nie niższe niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, natomiast w gospodarstwach jednoosobowych nie niższe niż 200 % najniższej emerytury
  2. ze względu na ilość osób w rodzinie przy zapewnieniu na osobę minimum 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, zakwalifikują się do przydziału takiego lokalu na zasadach określonych w rozdziale III Lokale mieszkalne.

#### § 16

Realizacja uprawnień do zawarcia umów najmu nie wymaga zachowania kolejności wynikającej z listy mieszkaniowej, jeżeli jest to podyktowane koniecznością wykonania wyroku sądu lub zasadami racjonalnej gospodarki lokalami.

## ROZDZIAŁ X

### Postanowienia końcowe.

#### § 17

Zmiana przeznaczenia lokalu o charakterze mieszkalnym na cele użytkowe może nastąpić wyłącznie w drodze po zasięgnięciu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

## UZASADNIENIE

W związku z wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego , gmina zobowiązana została do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wejście w życie nowej ustawy spowodowało , że utraciły moc przepisy poprzedniej ustawy , a także podjętej w oparciu o nią uchwały .Z uwagi na powyższe oraz brak przepisów przejściowych powstała luka prawna.

W świetle powyższego , podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzałkowo.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Wojciech Musielak*  
Wojciech Musielak

## ZALĄCZNIK NR 1

do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.

### **Szczegółowe warunki adaptacji niezagospodarowanych pomieszczeń i lokali na cele mieszkalne**

1. Niezagospodarowane części nieruchomości , mogące stanowić samodzielny lokal lub powiększenie istniejącego lokalu i będące własnością Gminy Strzałkowo mogą być adaptowane na cele mieszkalne.
2. Adaptacje na cele mieszkalne następuje na wyłączny koszt osoby adaptującej.
3. Przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych adaptujący podpisuje oświadczenie , że wyraża zgodę na wykonanie prac zgodnie z niniejszymi warunkami adaptacji oraz zobowiązany jest uzyskać zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu wydaną przez Wójta Gminy Strzałkowo albo przez osobę przez niego upoważnioną.
4. Projekt adaptacyjny musi być wykonany przez osobę z uprawnieniami określonymi przez Prawo Budowlane , w oparciu o załączony szkic techniczny podziału oraz opinię zakładu kominiarskiego.
5. Umowy najmu lokali zaadaptowanych na cele mieszkalne zawierane są po całkowitym zakończeniu prac i dokonaniu odbioru technicznego.
6. Adaptacja musi być zakończona w terminie 12 miesięcy od dnia odbioru zgody , o której mowa w pkt. 3 , w uzasadnionym przypadku Gmina może przedłużyć termin zakończenia adaptacji.
7. W przypadku nie dotrzymania ustalonego terminu zakończenia adaptacji , Gmina może cofnąć zgodę na adaptację , co jest równoznaczne z nie zawarciem umowy najmu.
8. W przypadku cofnięcia przez Gminę zgody na adaptację z przyczyn określonych wyżej , adaptującemu nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
9. W przypadku rezygnacji adaptującego , również nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
10. Najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu zakończenia adaptacji należy ustalić datę odbioru technicznego , którego dokonuje komisja powołana przez Wójta Gminy.
11. Jeżeli zaadaptowany lokal mieszkalny będzie podlegał zbyciu na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543) , koszty adaptacji będą odpowiednio zaliczone na poczet ceny nabycia. Warunkiem rozliczenia jest udokumentowanie poniesionych nakładów oraz przeliczenie tej wartości w odniesieniu do wartości odtworzeniowej (ustalenie relacji pomiędzy poniesionymi nakładami , a oszacowaną wartością lokalu).

12. Jeżeli wartość udokumentowanych nakładów przekroczy oszacowaną wartość lokalu, gmina nie będzie zwracać różnicy powstałej między wartością oszacowaną, a faktycznymi kosztami adaptacji.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Włodzisław*  
Włodzisław - Stuzielak

## ZALĄCZNIK NR 2

do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzałkowo.

### Zasady i tryb kwalifikacji osób ubiegających się o możliwość adaptacji lokalu na cele mieszkaniowe

W przypadku posiadania przez Gminę nie zagospodarowanych lokali użytkowych, części nieruchomości, mogących stanowić samodzielny lokal lub powiększenie istniejącego lokalu, które zostaną przeznaczone przez Wójta Gminy na adaptację na cele mieszkalne określa się następujące zasady i tryb kwalifikacji osób ubiegających się o możliwość adaptacji lokalu na cele mieszkalne:

#### § 1

1. Informacje o niezagospodarowanych lokalach użytkowych, części nieruchomości mogących stanowić samodzielny lokal podaje się do publicznej wiadomości poprzez dwukrotne ogłoszenie w biuletynie "Z życia Gminy".

#### § 2

Kryteria wyboru osób:

1. jest mieszkańcem Gminy Strzałkowo
2. figuruje na liście mieszkaniowej bądź w rejestrze potrzeb mieszkaniowych
3. dochód określony w § 2 ust. 1 pkt. 5 niniejszej uchwały oraz środki z innych udokumentowanych źródeł dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, umożliwiające dokonanie adaptacji we własnym zakresie
4. wnioskodawca lub małżonek nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego
5. wnioskodawca lub małżonek nie uzyskał pozwolenia na budowę lub rozbudowę budynku czy mieszkania

#### § 3

Tryb kwalifikacji:

1. Kwalifikacji osób dokonuje Komisja Mieszkaniowa.
2. W pierwszej fazie kwalifikacji wyklucza się osoby, które nie spełniają warunków określonych w § 2 pkt. 1.4 i 5 niniejszego załącznika.
3. Ustala się wysokość dochodów - określonych w § 2 ust. 1 pkt. 5 niniejszej uchwały w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
4. W zależności od wysokości dochodu w przeliczeniu na członka rodziny i sytuacji mieszkaniowej ustala się wykaz osób ubiegających się o adaptację.