

**UCHWAŁA NR LIX/490/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 30 października 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym / Dz.U.2013.594 z późn.zm./ oraz art.4 i 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. 2014.150 / Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów, a w szczególności:

- 1) najmu lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, w tym kryteria ubiegania się o przydział lokalu, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przydziału lokalu oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu,
- 2) warunki dokonywania zamian lokali,
- 3) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa, bez bliższego określenia o:

- 1) „ustawie”- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) „ mieszkaniowym zasobie gminy” rozumie się przez to lokale stanowiące własność Gminy Jędrzejów.
- 3) „dochód miesięczny „ należy rozumieć dochód przeliczony na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych

**§ 2. 1.** Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

- 1) wynajem na czas nieoznaczony
- 2) wynajem – jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia- na czas oznaczony

**§ 3.** Gmina Jędrzejów nie zawiera umów na wynajem lokali o których mowa w § 2.1 z osobami, które były właścicielami budynków lub lokali i przeniosły ich własność na inne osoby

**Rozdział 2.**  
**Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony .**

**§ 4. 1.** Przepisy niniejszego rozdziału określają zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80m<sup>2</sup>.

2. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, przez co rozumie się :
  - a) nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego za wyjątkiem umowy cywilno prawnej na wynajem lub użyczenie lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego
  - b) utratę zajmowanego lokal mieszkalnego , bądź budynku mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy.

- 2) zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego lub gdy lokal nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczanego na pobyt ludzi.
- 3) posiadają średni miesięczny dochód brutto, którego wysokość w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza :
  - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 5.** Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na lokale w budynkach wybudowanych po 2000 roku uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny przysługuje osobom, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletniości z tym, że uprawnienie to dotyczy osób, które nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom.

### **Rozdział 3. Zasady wynajmowania lokali socjalnych**

**§ 7. 1.** W mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono budynki, w których znajdują się lokale socjalne oraz lokale mieszkalne, które po opróżnieniu przeznaczają się na lokale socjalne. Wykaz tych budynków znajduje się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

2. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, przez co rozumie się : a) nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego za wyjątkiem umowy cywilno prawnej na wynajem lub użyczenie lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego  
b) utratę zajmowanego lokalu mieszkalnego, bądź budynku mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy.
- 2) zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego lub gdy lokal nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczanego na pobyt ludzi.
- 3) posiadają średni miesięczny dochód brutto, którego wysokość w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza :
  - 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 8.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal socjalny przysługuje osobom które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, lub
- 2) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych
- 3) są osobami bezdomnymi ( to znaczy nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym i nie posiadają zameldowania na pobyt stały.
- 4) są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie.

**§ 9.** Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do jednego roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal
- 2) stale zamieszkuje w lokalu
- 3) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego
- 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie

#### **Rozdział 4.** **Tymczasowe pomieszczenia.**

§ 10. W mieszkaniowym zasobie gminy w wydzielonych budynkach socjalnych część lokali przeznaczają się na tymczasowe pomieszczenia na wynajem .

§ 11. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 6 miesięcy z osobą, wobec której została wszczęta egzekucja na podstawie wyroku sądowego , w którym orzeczono o obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 12. Tymczasowe pomieszczenie wskazuje się na wniosek komornika sądowego prowadzącego postępowanie egzekucyjne.

#### **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.**

§ 13. 1. O zamianę lokalu na inny lokal w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się:

- 1) najemcy zamieszkali w lokalach, 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 § 4 ust. 2 pkt.3 i § 7 ust.2 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 2) najemcy lokali, którzy prześlą do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.
- 3) najemcy zamieszkali w lokalach mieszkalnych położonych w budynku , w którym lokale przeznaczone po opróżnieniu na lokale socjalne.

§ 14. Najemcy lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą gminy.

§ 15. Warunkiem dokonania zamiany lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z najmu mieszkania.

§ 16. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli obydwu zasobów.

§ 17. 1 Zamiana lokali może być również dokonana w wyniku propozycji złożonej przez Burmistrza :

- 1) najemcom posiadającym zaległości w opłatach za używanie lokalu przedkłada się propozycję zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni i niższym standardzie.
2. Dokonanie zamiany nie zwalnia najemcy z obowiązku spłaty zadłużenia.

#### **Rozdział 6.**

##### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych**

§ 18. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do złożenia stosownego wniosku.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jedną osobę
- 3) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Dane przedstawione przez wnioskodawcę we wniosku podlegają weryfikacji

4. Do wniosku należy dołączyć :

- 1) zaświadczenia o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą.
- 2) w przypadku występowania niepełnosprawności - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności

5. Wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje stanowisko do spraw lokalowych.

6. Pozytywna wstępna weryfikacja nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu.

7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu obowiązane są do niezwłocznego informowania o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Nie wykonanie powyższego obowiązku lub odmowa udzielenia informacji w tym zakresie na żądanie będzie jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu.

8. Przepisów ust.7 nie stosuje się do osób, które uzyskały prawomocne wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

**§ 19.** Wnioski o zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony poddaje się kwalifikacji punktowej według następujących kryteriów:

1) zagęszczenie w lokalu:

a) do 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na 1 osobę - 10 pkt.

b) od 5,1 m<sup>2</sup> do 7 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na osobę - 6 pkt

2) okres oczekiwania od złożenia wniosku- licząc po 2 punkty za 1 rok

3) osoby samotnie wychowujące dzieci - 5pkt za każde dziecko

4) rodziny wielodzietne i osoby samotnie wychowujące dzieci z orzeczonym stopniem niepełnosprawności, które:

a) wymagają konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.- 10 pkt za każde dziecko z takim orzeczeniem.

b) wymagają konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia , rehabilitacji i edukacji - 10 pkt za każde dziecko z takim orzeczeniem.

5) rodziny wielodzietne za trzecie i kolejne dziecko – 5 pkt

6) wiek wnioskodawcy – powyżej 70 lat- 10 pkt

7) występowanie niepełnosprawności u osób posiadających orzeczenia:

a) o znacznym stopniu niepełnosprawności - 10 pkt.

b) o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności - 6 pkt.

c) o lekkim stopniu niepełnosprawności - 4 pkt.

8) brak urządzeń techniczno-sanitarnych:

a) brak wody w budynku -5 pkt.

b) brak instalacji kanalizacyjnej- 5 pkt.

c) brak łazienki - 5 pkt.

9) zły stan techniczny budynku potwierdzony przez właściwy organ u nadzoru budowlanego - 10 pkt.

**§ 20.** Kończącą weryfikację wniosków przeprowadza powołana przez Burmistrza w drodze zarządzenia komisja w skład , której wchodzi :

1) przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Porządku Publicznego.

2) delegowany przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej

3) delegowany przedstawiciel Zakładu Usług Komunalnych

4) inspektor do spraw lokalowych.

**§ 21.** Do zadań komisji należy:

1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny,

2) sporządzenie wykazu wnioskodawców z wyliczeniem sumy punktów uzyskanych w kwalifikacji punktowej wniosku.

3) przedłożenie wykazu Burmistrzowi.

§ 22. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie wnioskodawcom według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów, a realizacja wniosków będzie uzależniona od liczby wolnych lokali mieszkalnych.

§ 23. Osoby i rodziny wychowujące dzieci z orzeczeniem niepełnosprawności mogą ubiegać się o mieszkanie z dodatkowym pokojem lub o zwiększonym metrażu.

§ 24. W przypadku podania przez wnioskodawcę nieprawdziwych danych rozpatrzenie jego wniosku zostanie odroczone o 3 lata i okres ten nie będzie wliczony do lat oczekiwania.

§ 25. W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Burmistrz Miasta Jędrzejowa może, po zasięgnięciu opinii właściwej przedmiotowej Komisji Rady Miejskiej w Jędrzejowie, odstąpić od uregulowań zawartych w uchwale i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu. Burmistrz Miasta Jędrzejowa w sprawozdaniu rocznym składa informację Radzie Miejskiej o podjętych decyzjach wraz z uzasadnieniem.

§ 26. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Gospodarki Komunalnej i Porządku Publicznego.

§ 27. Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków
- 2) przedkładanie Burmistrzowi protokołu w celu zawarcia umów najmu.

§ 28. 1. Osoba zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu ma prawo otrzymania dwóch propozycji przydziału lokalu.

2. Nieuzasadniona rezygnacja z otrzymanych propozycji powoduje skreślenie wnioskodawcy z wykazu. Skreślenie następuje również wtedy, gdy wnioskodawca przestał spełniać przesłanki uprawniające go do uzyskania przydziału określone w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po jego opuszczeniu przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 29. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w myśl art.691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony o ile nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego, stale zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci bądź opuszczenia przez niego lokalu i o ile powierzchnia lokalu nie przekracza normatywu określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. W przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza normatyw określony w art.5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, osoby nabywają prawo do lokalu zamiennego.

§ 30. 1. Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w myśl art.691 Kodeksu cywilnego lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są lokal opuścić , opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie określonym przez wynajmującego.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu wynajmujący wytoczy powództwo o opuszczenie i opróżnienie lokalu.

## **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 33. Traci moc uchwała Nr VI/58/03 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jędrzejów zmieniona uchwałą Nr XXXIX/351/05 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 29 września 2005r , uchwałą Nr LIII/446/06 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 26 października 2006r , uchwałą Nr XXXVIII/346/13 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 czerwca 2013r. (Dz. Urz .Województwa Świętokrzyskiego 2013.3774).

§ 34. Uchwał wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Jędrzejowie

**mgr Paweł Błaszkwicz**

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z 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.2014.150) na gminę został nałożony obowiązek przygotowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym kryteria wynajmowania lokali. Przetawiona uchwała uwzględnia zmiany przepisów prawa i wieloletnie doświadczenie w zakresie najmu lokali i jest bardziej czytelna od dotychczas obowiązującej. Mając na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej istnieje konieczność podjęcia tej uchwały.