

projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KLUCZEWSKO**  
**z dnia .....**

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz.506) w związku z art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 z późn.zm.) uchwala się, co następuje

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko”, w brzmieniu załącznika do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluczewsko,

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

Załącznik do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Kluczewsko**

**z dnia .....**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina Kluczewsko, zwana dalej "Gminą", w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej Uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko wchodzi lokales mieszkalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

3. Lokales mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokales przez Gminę.

### **Rozdział II**

#### **Zasady wynajmowania lokales na podstawie kryterium dochodowego**

§ 2. 1. Do zawarcia umowy najmu lokales mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokales socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokales, nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dochodów dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z

1 ha przeliczeniowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej " Monitor Polski " .

### **Rozdział III**

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

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą Najemcy, którzy:

1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki;

3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział IV**

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

§ 4. 1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami : - które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego; - zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia; - zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego; - ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **Rozdział V**

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

§ 5.1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko w przypadku:

- nadmiernego zagęszczenia lokalu
- powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania ;
- ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3.. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy Kluczewsko może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.**

§ 6. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy Kluczewsko.

2. Wniosek powinien zawierać: - imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, - stan rodziny wnioskodawcy ( stopień pokrewieństwa, wiek), - dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku, - określenie obecnych warunków lokalowych, - okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawią się wolne lokale mieszkalne.

4. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta, w formie zarządzenia, spośród przedstawicieli Rady Gminy Kluczewsko w ilości 2 osób, pracowników Gminy Kluczewsko w ilości 2 osób oraz pracownika GOPS w Kluczewsku.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy :

- uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,
- w oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

## **Rozdział VII**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu , w którym najem nie wystąpił po śmierci najemcy.**

§ 7. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy, pod następującymi warunkami:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 3) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco należne opłaty za zajmowany lokal,
- 4) osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat.

## Rozdział VIII

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

§ 8. Lokal mieszkalny w budynku, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawany będzie w najem dzierżawcy obiektu wyłanianego każdorazowo w trybie przetargu.

### UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko został sporządzony na podstawie art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamian mieszkań, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego docelowego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki obniżki czynszu, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale docelowe i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczewsko. Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko