

**UCHWAŁA NR XLI/477/2018  
RADY GMINY PODEGRODZIE**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Podegrodzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) oraz pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1234 ) Rada Gminy Podegrodzie u c h w a ł a, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Podegrodzie stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podegrodzie.

**§ 3.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Podegrodzie

**mgr Dariusz Kowalczyk**

Załącznik do uchwały Nr XLI/477/2018

Rady Gminy Podegrodzie

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

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

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Podegrodzie albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Podegrodzie, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Podegrodzie wchodzi lokale mieszkalne, jak również lokale socjalne.

#### **§ 2.**

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Podegrodzie przeznaczone są w szczególności na:

- 1) lokale mieszkalne których najem jest związany ze stosunkiem pracy – dotyczy lokali nieznajdujący się m.in. w szkołach i ośrodkach zdrowia dla osób, które świadczą lub będą świadczyć pracę na rzecz Gminy Podegrodzie,
- 2) wynajem dla osób o niskich dochodach i nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – dotyczy pozostałych lokali.

2. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m<sup>2</sup> wynajmowane będą na zasadach czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

#### **§ 3.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Podegrodzie, z wyjątkiem lokali socjalnych, wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy na rzecz Gminy Podegrodzie, a w pozostałych przypadkach na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

#### **§ 4.**

Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które zamieszkują na terenie Gminy Podegrodzie.

#### **§ 5.**

1. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Podegrodzie reprezentowana przez Wójta Gminy.

2. Zawieranie umów najmu przez zarządcę budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie upoważnienia udzielonego przez Wójta Gminy Podegrodzie.

#### **§ 6.**

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę stale zamieszkującą w lokalu przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub na 1 izbę mieszkalną przypada 5 lub więcej osób,
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, uważa się dochód określony w § 8 ust. 2, obliczony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 180). Dochód stanowią 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 świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r, poz.1892).

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2, zalicza się dochód uzyskiwany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, czyli przez wnioskodawcę i przez małżonka prowadzącego z nim wspólnie gospodarstwo lub inne osoby stale z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 7.**

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które świadczą lub będą świadczyły pracę na rzecz Gminy Podegrodzie i osoby te nie dysponują żadnym lokalem do zamieszkania na terenie Gminy Podegrodzie lub w najbliższej okolicy, a nadto przedstawią pozytywną opinię o pracy zawodowej podpisaną przez przełożonego służbowego, a w przypadku kandydatów do pracy – pozytywną opinię z ostatniego miejsca pracy.

2. Spośród wnioskodawców spełniających warunki określone w ust. 1, pierwszeństwo mają osoby, które zamieszkują z małoletnimi dziećmi lub stanowią rodzinę wielodzietną albo wykażą najniższy ze wszystkich wnioskodawców dochód gospodarstwa domowego, liczony zgodnie z zasadami określonymi w § 6 i § 8 ust. 2.

#### **§ 8.**

1. Uprawnienie do wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, na czas nieoznaczony, przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków oraz mają niski dochód określony w ust. 2 niniejszego paragrafu i nie dysponują żadnym tytułem prawnym do innego lokalu:

- 1) nie dysponują żadnym lokalem do zamieszkania lub dotychczasowy zajmowany przez nich lokal znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga remontu kapitalnego,
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 5) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

2. Dochodem gospodarstwa domowego, uzasadniającym oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. W przypadku gdy kilka osób składających wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony spełnia warunki określone w ust. 1, pierwszeństwo do zawarcia takiej umowy przysługuje osobom, które zamieszkują z małoletnimi dziećmi lub stanowią rodzinę wielodzietną albo wykażą najniższy ze wszystkich wnioskodawców dochód gospodarstwa domowego, liczony zgodnie z zasadami określonymi w § 6 i § 8 ust. 2.

## **§ 9.**

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego, w przypadku dysponowania takim lokalem, przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków oraz mają niski dochód określony w ust. 2 niniejszego paragrafu i nie dysponują żadnym tytułem prawnym do innego lokalu :

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) nie dysponują żadnym lokalem do zamieszkania lub zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej.

2. Dochodem gospodarstwa domowego, uzasadniającym oddanie w najem lub w podnajem lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadku gdy kilka osób składających wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony spełnia warunki określone w ust. 1, pierwszeństwo do zawarcia takiej umowy przysługuje osobom, które zamieszkują z małoletnimi dziećmi lub stanowią rodzinę wielodzietną albo wykażą najniższy ze wszystkich wnioskodawców dochód gospodarstwa domowego, liczony zgodnie z zasadami określonymi w § 6 i § 9 ust. 2. W przypadku uzyskania prawa do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, realizacja wyroków eksmisyjnych następuje według kolejności złożenia wniosku przez wierzyciela.

## **Rozdział 3.**

### **Zamiana lokali mieszkalnych**

## **§ 10.**

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego oraz za ewentualną zgodą dysponentów lokali podlegających zamianie, po dokonaniu koniecznych zmian w umowach najmu.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

3. Lokale socjalne nie mogą być przedmiotem zamiany.

## **Rozdział 4.**

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

## **§ 11.**

1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziałach I i II niniejszych zasad.

2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28.12. 2001r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. 2001r. Nr 156, poz. 1817 z późn. zm.) należy składać w Urzędzie Gminy Podegrodzie.

3. Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Podegrodzie.

4. Umowa najmu lokalu jest zawierana w terminie 30 dni od daty doręczenia wnioskodawcy pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, rozpatrzenie wniosku traci ważność.

## **§ 12.**

1. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdziale II wykazy osób uprawnionych do wynajmowania:

- lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub na czas trwania stosunku pracy,
- lokali socjalnych.

2. Wykazy osób uprawnionych do lokali będą przechowywane w Urzędzie Gminy Podegrodzie.

## **§ 13.**

1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.

2. Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.

3. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w §7 ust. 1 i §9 ust. 1 pkt 1.

## **Rozdział 5.**

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

## **§ 14.**

1. Wynajmujący może, po rozpatrzeniu okoliczności sprawy, zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) zmarł, lecz osoby te nie wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy,
- 2) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

3. W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny w sytuacji gdy Gmina Podegrodzie będzie dysponować takimi lokalami.

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

## **§ 15.**

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 10 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z 8 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

## **§ 16.**

W szczególnych przypadkach może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określona w § 15 po uzyskaniu pozytywnej opinii zespołu opiniującego, o którym mowa w § 13.

Przewodniczący Rady Gminy  
Podegrodzie

**mgr Dariusz Kowalczyk**