

**Uchwała 29/XV/04**  
**Rady Gminy Wiskitki**  
**z dnia 28 kwietnia 2004r**

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

Na podstawie 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. z 2001r Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki, które zawarte są w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
**Leszek Kopczewski**

Załącznik  
do Uchwały Nr 29/XV/04  
Rady Gminy Wiskitki  
z dnia 28 kwietnia 2004r.

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki.

#### **§ 2**

Powołana na wstępie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r Nr 71 poz. 733 z późn.zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

#### **§ 3**

Mieszkaniowy zasób Gminy Wiskitki tworzą lokale określone w art. 20 ust.1 ustawy.

#### **§ 4**

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiskitki wchodzić lokale oraz lokale zamienne i socjalne określone w art.2 ust. 1 pkt 4,5,6 ustawy.

#### **§ 5**

Wynajmującym lokale określone w § 4 jest Gmina Wiskitki reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony ( w tym zarządca).

#### **§ 6**

Za średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich przychodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych okresie 3 m-cy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o najem lokalu po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, podzielonych przez liczbę członków pozostających w tym gospodarstwie domowym.

## **Rozdział II**

### **Zasady wynajmowania lokali.**

#### **§ 7**

1.Gmina gospodarując zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale osobom zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy Wiskitki przynajmniej przez okres 5 lat.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy Wiskitki po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Gminy Wiskitki ds. mieszkaniowych może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust 1 (zwłaszcza, gdy najem jest związany ze stosunkiem pracy).

#### § 8

Gmina stosując zasady określone w uchwale może wynajmować lokale zgodnie z art. 5 ustawy.

#### § 9

1. Lokale mieszkalne w budynkach Ośrodków Zdrowia oraz w budynkach szkół będą wynajmowane osobom, które:

- a) są związane stosunkiem pracy z tymi placówkami, bądź innymi placówkami z terenu gminy, po zakwalifikowaniu ich wniosków przez właściwą komisję Rady Gminy d/s mieszkaniowych jako pierwszych w kolejności
- b) znajdują się w sytuacji życiowej, która uzasadnia przydział mieszkania
- c) osiągają średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku
  - w gospodarstwie jednoosobowym nie niższy niż 160% najniższej emerytury
  - w gospodarstwie wieloosobowym, nie niższy niż 110% najniższej emerytury

2. W pozostałych budynkach lokale z mieszkaniowego zasobu wynajmowane będą osobom, które:

- a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. zajmują lokale, w których na osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o której mowa w ustawie
- b) osiągają średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie wyższy niż 150 % w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym 3 m-ce od skierowania do zawarcia umowy najmu nie przekraczał 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 20 % w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział III**

#### **Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności**

#### § 10

W warunkach określonych w § 9 uchwały pierwszeństwo najmu przysługuje osobie, która :

- a) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub zajmuje lokal

- nie spełniający wymogów przewidzianych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- b) mają inne uwarunkowania indywidualne wskazujące na potrzebę uwzględnienia tych osób do zawarcia umów w pierwszej kolejności

#### § 11

W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

### **Rozdział IV Zamiany mieszkań**

#### § 12

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamian lokali z osobami zamieszkującymi w mieszkaniowym zasobie gminy i innych zasobach za pisemną zgodą komisji ds. mieszkaniowych.
2. Najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na inne wolne lokale w uzasadnionych przypadkach oraz gdy zamiana nie naruszy interesu gminy.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamian, w wyniku, której powierzchnia pokoi w takim lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy będzie wynosić mniej niż 5 m<sup>2</sup> na osobę.
4. Nie wyraża się zgody na zamianę lokalu, gdy co najmniej jedna ze stron
  - jest najemcą lokalu socjalnego
  - jest w trakcie budowy domu
  - nie przebywa w lokalu
  - zamieszkuje w budynku, w którym zwalniane lokale przeznaczane są do sprzedaży
5. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą za czynsz i opłat niezależnych, wyrażenie zgody może nastąpić tylko po dokonaniu spłaty zadłużenia.

### **Rozdział V**

#### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.**

#### § 13

1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po śmierci głównego najemcy, oraz po wyprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
  - przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego
  - uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego

- uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na osobę

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

#### **§ 14**

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu rozpatruje właściwa Komisja Rady Gminy ds. mieszkaniowych
2. Komisja rozpatrując wnioski ocenia w szczególności:
  - a) dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy
  - b) warunki materialne i rodzinne
  - c) sytuację osobistą, społeczną ubiegającego się o mieszkanie
  - d) wywiązywanie się z obowiązku regulowania opłat czynszowych
3. Ustalenia komisji o zakwalifikowaniu do najmu osób spełniających warunki określone w niniejszej uchwale podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Wiskitkach listy osób przez okres 14 dni.
4. Jeżeli w terminie 14 dni zostaną zgłoszone zastrzeżenia, z których wynikałaby konieczność ponownej analizy sytuacji osób ubiegających się o najem, skierowanie do zawarcia umowy najmu może nastąpić po ponownym rozpatrzeniu zastrzeżeń przez właściwą komisję.
5. W miarę pozyskiwania lokali Wójt po uzyskaniu opinii Komisja ds. mieszkaniowych podejmuje decyzję o skierowaniu lokalu do najmu.
6. Komisja uzależnia zawarcie umowy najmu( z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawartej w związku z zamianą lokali) od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tyt. najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, ustala wysokość kaucji lub odstępuje od jej pobrania w czasie kwalifikacji wniosku.

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 15**

1. Umowy najmu z osobami zajmującymi mieszkania przekazywane przez zakłady pracy i inne jednostki będą zawierane na zasadach ogólnych
2. Zarządcy budynków, których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy mają obowiązek przekazywać Gminie Wiskitki na piśmie wykaz zwolnionych lokali wraz z ich opisem dotyczącym stanu technicznego oraz wyposażeniem lokalu