

**UCHWAŁA NR XLVI/286/10**  
**Rady Miejskiej Gminy Skoki**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005r. poz. 266 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

**§1.**

- 1) Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.
- 2) Gmina Skoki na zasadach i w wypadkach przewidzianych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale mieszkalne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

**§2.**

- 1) Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Skoki.
- 2) Zasób, o którym mowa w ust. 1 stanowią:
  - a) lokale mieszkalne o powierzchni do 80 m<sup>2</sup> - będące pełnowartościowymi mieszkaniami służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
  - b) lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
  - c) lokale socjalne - lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Mogą to być lokale o obniżonym standardzie.

**§3.**

- 1) Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmowane są osobom i rodzinom do tego uprawnionym na zasadach i w wypadkach przewidzianych w uchwale.
- 2) Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny oraz lokal socjalny z zasobów komunalnych gminy zobowiązane są złożyć wniosek wraz z wymaganymi załącznikami o umieszczenie na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu lokalu na zajmowany lokal socjalny.

- 3) Z wnioskiem o umieszczenie na liście socjalnej lokatora uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego, nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu może wystąpić wierzyciel.

#### §4.

- 1) O najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, nie będące właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego, zamieszkujące co najmniej 5 lat na terenie Gminy Skoki (zamelowane na pobyt stały bądź czasowy) lub faktycznie zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu oraz spełniające następujące kryteria:

a) Kryterium mieszkaniowe spełniają osoby:

- mieszkające w lokalu, w którym na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, przez okres co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku,
- mieszkające w lokalach, które wg opinii organów nadzoru budowlanego zagrażają życiu lub mieniu jego mieszkańców - w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia i mienia mieszkańców lokalu,
- mieszkające w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- opuszczające zakłady karne, areszty śledcze i nie posiadające miejsca do zamieszkania, a zamieszkujące na terenie Gminy Skoki na pobyt stały przed włączeniem w zakładzie karnym.

b) Kryterium dochodowe spełniają osoby, u których:

- przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego

w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,

w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,

- przy ubieganiu się o przydział lokalu socjalnego

w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,

w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny (liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekracza 55 % kwoty najniższej emerytury w

kwartale poprzedzającym ustalanie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

*Uwaga: Przez dochód należy rozumieć dochód ustalony zgodnie z definicją dochodu określoną w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr. 71, z 2001r., poz. 734 ze zmianami)*

*Uwaga: Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę wskazaną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.*

2) Kryteria mieszkaniowe i dochodowe wymienione w ust. 1 winne być spełnione łącznie.

#### §5.

- 1) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu z pominięciem realizacji listy mieszkaniowej oraz listy socjalnej przysługuje:
  - a) osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie lokalu,
  - b) osobom, które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
  - c) osobom opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo - wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Skoki,
  - d) osobom, które dokonały rozbudowy lokalu w celu jego powiększenia i prace te wykonały zgodnie z umową zawartą z wynajmującym.
- 2) Wnioski o ujęcie na liście uprawniającej do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych od osób wymienionych w ust.1 mogą być przyjmowane poza terminem podanym w ogłoszeniu, z pominięciem kryteriów określonych w § 4.

#### §6.

- 1) Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego bądź socjalnego wraz z wymaganymi załącznikami składa się w Urzędzie Miasta i Gminy w Skokach, w terminie podanym przez Gminę w ogłoszeniu.
- 2) Ogłoszenie zawierające informacje o wolnych lokalach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do wynajmu oraz o terminie składania wniosków podaje się do publicznej wiadomości poprzez:
  - a) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz we wsiach sołeckich,
  - b) umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach,
  - c) opublikowanie w "Wiadomościach Skockich".
- 3) Wnioski złożone po wskazanym w ogłoszeniu terminie nie będą rozpatrywane.

#### §7.

- 1) Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego bądź socjalnego (wraz z wymaganymi załącznikami) złożone we wskazanym przez Gminę terminie, podlegają weryfikacji i rozpatrzeniu w zakresie warunków wymienionych w § 4 przez Komisję powołaną przez Burmistrza Miasta i Gminy, składającą się z pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Skokach oraz Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.
- 2) Po zweryfikowaniu wniosków, wśród osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny bądź socjalny zostanie przeprowadzona wizja lokalna w celu potwierdzenia warunków mieszkaniowych opisanych we wniosku.
- 3) Wnioskodawcy, których wnioski zostały odrzucone przez Komisję na podstawie § 4 niniejszej uchwały, zostaną o tym fakcie poinformowani na piśmie.

#### §8.

- 1) Projekt listy mieszkaniowej oraz listy socjalnej sporządzony przez powołaną Komisję, zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.
- 2) Zażalenia do projektu list wnioskodawcy winni składać do Burmistrza Miasta i Gminy Skoki, w terminie 7 dni od daty podania do publicznej wiadomości.
- 3) Po rozpatrzeniu zażaleń wnioskodawców projekt listy mieszkaniowej i listy socjalnej opiniuje właściwa w sprawach mieszkaniowych Komisja Rady Miejskiej Gminy Skoki, pełniąca kontrolę społeczną w zakresie prawidłowości sporządzania listy mieszkaniowej i listy socjalnej.
- 4) Po uzyskaniu opinii Rady Miejskiej, Burmistrz Miasta i Gminy tworzy ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych bądź lokali socjalnych.
- 5) Listy określone w ust. 4 podane zostają do publicznej wiadomości (w terminie do 70 dni od dnia upływu terminu składania wniosków) poprzez wywieszenie na okres dwóch tygodni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy oraz opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

#### §9.

Osoby uprawnione do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki, które odmówiły przyjęcia lokalu nadającego się do zasiedlenia, podlegają skreśleniu z listy mieszkaniowej względnie z listy socjalnej.

#### §10.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki nie będą wynajmowane wnioskodawcy, który jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego, niezależnie od jego lokalizacji terytorialnej lub też w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku dokonał zbycia posiadanego prawa własności do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, jak również jest w trakcie budowy lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

### §11.

- 1) Umowy najmu na lokale mieszkalne i lokale socjalne zawierane są w formie pisemnej z osobami umieszczonymi na listach.
- 2) Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony, z lokalu socjalnego na czas oznaczony - nie dłuższy niż trzy lata.

### §12.

- 1) Zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać, za zgodą Gminy, osoby i rodziny, które:
  - a) z przyczyn ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym czynszu,
  - b) występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia,
  - c) z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego przy spełnieniu kryterium dochodowego uprawniającego do tego lokalu.
- 2) Wyżej wymieniona zamiana jest możliwa pod warunkiem wywiązywania się wnioskodawcy z dotychczasowych obowiązków najemcy.
- 3) Zamiana lokali pomiędzy najemcami zamieszkującymi w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wymaga zawarcia wzajemnego porozumienia, zainteresowanych najemców oraz zgody wynajmującego - Gminy.
- 4) Zamiana lokali pomiędzy najemcami zamieszkującymi w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz do innych osób fizycznych i prawnych oprócz zgody zainteresowanych najemców wymaga zgody właścicieli tych lokali.
- 5) Odmowa udzielenia zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu może nastąpić w przypadku gdy jeden z wnioskodawców jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego.

### §13.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane w drodze przetargu.

### §14.

W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w tym lokalu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, stale zamieszkujących z najemcą, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona na rzecz tych osób jeżeli w lokalu, do którego przeprowadził się najemca, powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego, łącznie z osobami pozostającymi w lokalu byłaby mniejsza niż 10m<sup>2</sup>.

### §15.

W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu wstępują osoby określone w art. 691 Kodeksu cywilnego.

**§16.**

Wobec osób, z którymi nie zawarto umów najmu na zasadach określonych w uchwale, wynajmujący podejmuje działania zmierzające do odzyskania lokalu.

**§17.**

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami nie ujętymi na liście mieszkaniowej lub socjalnej, będącymi repatriantami bądź ofiarami klęsk żywiołowych z terenów innych gmin, którzy mają zamieszkać na terenie Gminy Skoki, na podstawie zaproszenia Rady Miejskiej Gminy Skoki.

**§18.**

Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała nr XL/268/2006 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 14 lutego 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki.

**§19.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

**§20.**

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

**UZASADNIENIE**  
do Uchwały Nr XLVI/286/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki  
z dnia 24 czerwca 2010 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki

Zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy należy do zadań własnych gminy.

Gmina Skoki realizuje te potrzeby w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 roku poz.266 ze zmianami) warunki i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki uchwała rada gminy.

W trakcie stosowania obowiązującej Uchwały Nr XLIII/268/2006 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 14 lutego 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoki wyszły na jaw okoliczności, które wskazują na konieczność uregulowania niektórych spraw od podstaw, a w niektórych przypadkach doprecyzowania i zmiany zapisów uchwały.

W tej sytuacji podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską Gminy Skoki uważa się za uzasadnione.

**BURMISTRZ**

Tadeusz Kłos