

**Uchwała Nr 16/V/15  
Rady Miejskiej w Szydłowcu  
z dnia 29 stycznia 2015 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) **Rada Miejska w Szydłowcu uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Szydłowiec.
- 2) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Szydłowca.
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Szydłowiec.
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zmianami)
- 5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.)
- 7) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 3.

1. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy: lokale mieszkalne, socjalne, zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.
2. Burmistrz w zarządzeniu podaje wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe biorąc pod uwagę warunki techniczne lokali.

§ 4.

Odzyskane lokale mieszkalne przeznaczają się do wynajęcia, bądź do sprzedaży.

**Rozdział 2.**

**Zasady wynajmowania lokali**

§ 5.

1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, bądź wniosku aktualizacyjnego i zawarcie umowy najmu nie może przekraczać:
  - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Burmistrz wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) mieszkają na terenie Gminy,
  - 2) uzyskują dochody określone w ust.1,
  - 3) dodatkowo spełniają jeden z poniższych warunków:
    - a) nie posiadają lokalu,
    - b) zamieszkują w lokalu, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>,
    - c) w przypadku osób niepełnosprawnych powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 6 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 11 m<sup>2</sup>,
    - d) budynek lub lokal przeznaczony jest do rozbiórki lub zamieszkiwanie w lokalu stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia dla osób tam przebywających.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje zgodnie z kolejnością ujęcia na liście osób zakwalifikowanych do przydziału.
4. W sytuacjach wyjątkowych dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nie spełniają kryteriów zawartych w ust. 2, Burmistrz może wynająć lokal mieszkalny osobom spoza listy, jeżeli jest to społecznie uzasadnione.
5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieokreślony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 6.

1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, bądź wniosku aktualizacyjnego i zawarcie umowy najmu nie może przekraczać:
  - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Burmistrz wynajmuje lokale socjalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) mieszkają na terenie Gminy,
  - 2) uzyskują dochody określone w ust.1,
  - 3) dodatkowo spełniają jeden z poniższych warunków:
    - a) zamieszkują w lokalu, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa

- jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>,
  - b) są bezdomne,
  - c) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania,
  - d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w przypadku małżonków oraz osób pozostających we wspólnym pożyciu żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, umowa najmu innego lokalu została wypowiedziana.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje zgodnie z kolejnością ujęcia na liście przydziału. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami spoza listy:
- 1) w sytuacjach wyjątkowych dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nie spełniają kryteriów zawartych w ust. 2, jeżeli jest to społecznie uzasadnione,
  - 2) z osobami uprawnionymi do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony - nie dłużej niż 3 lata, a z osobami, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego - na okres 1 roku.
5. Na wniosek najemcy, umowę tę można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy. tj. spełnia warunki określone w ust.1 oraz nie posiada zaległości czynszowych.
6. Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, jeśli wysokość dochodu wnioskodawcy, określona w ust. 1 została przekroczona nie więcej niż o 10%.
7. W przypadku przedłużania umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w ust. 6 umowę można przedłużyć tylko na warunkach finansowych obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
8. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się obniżkę czynszu w wysokości 20%. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy.

## § 7.

1. Lokal zamienny przysługuje najemcom:
- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, a w szczególności:
    - a) przekwaterowywanym z budynków (lokali) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki lub z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym,
    - b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji, remontu lub sprzedaży,
    - c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.
  - 2) pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych.
2. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub użytkownika, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok chyba, że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym.
3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1 i 2, bez względu na

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego.
- Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału.

### **Rozdział 3.**

#### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

##### § 8.

- W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
  - lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
  - wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
  - spełnia warunki określone w § 5 ust. 1,
  - powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi lokale socjalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
  - lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
  - wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
  - spełnia warunki określone w § 6 ust. 1,
  - powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- Burmistrz może zawierać umowy najmu lokalu mieszkalnego z:
  - osobami niezbędnymi dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
  - z osobami, o których mowa w ust. 3 pkt 1 umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony - ściśle związany ze stosunkiem pracy. Lokale te nie podlegają sprzedaży,
  - za zgodą Burmistrza, umowa najmu zawarta z osobami określonymi w ust. 3 pkt 1 może, po upływie okresu nie krótszego od 5 lat lub niezawinionej utraty kwalifikacji do takich lokali, zostać przekształcona w umowę najmu na czas nieokreślony.

### **Rozdział 4.**

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

##### § 9.

- Wyjątkowe sytuacje kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy warunków mieszkaniowych występują wtedy, gdy:
  - osoba posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowuje dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania,

- 2) zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.
2. W celu likwidacji zagęszczenia w lokalu dopuszcza się łączenie sąsiadujących lokali i aneksowanie umowy najmu.

## **Rozdział 5. Zamiany mieszkań**

### § 10.

1. Zamiana lokalu jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.
2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Dopuszcza się zamiany wzajemne pomiędzy:
  - 1) najemcami mieszkań komunalnych,
  - 2) najemcami mieszkań komunalnych i najemcami mieszkań należących do innych podmiotów w sytuacjach społecznie uzasadnionych mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych poprzez dostosowanie:
    - a) powierzchni użytkowej mieszkań do stanu liczebności rodziny,
    - b) standardu mieszkań do sytuacji materialnej rodziny pozwalającej na opłacanie czynszu i utrzymanie mieszkania,
    - c) usytuowania kondygnacyjnego mieszkań do stanu zdrowotnego i wieku członków rodziny najemców.
  - 3) koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

### § 11.

1. Dopuszcza się zamiany „z urzędu” w następujących sytuacjach:
  - 1) jeżeli w wyniku takiej zamiany Gmina uzyskuje:
    - a) samodzielny lokal,
    - b) lokal o wyższym standardzie wyposażenia,
    - c) lokal o większej powierzchni pokoi.
  - 2) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
  - 3) w przypadku znacznego zadłużenia lokalu przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję najemcy, bądź byłego najemcy wskazując osobę chętną do zamiany, która wyrówna zaległości z tytułu opłat czynszowych. Zaproponowany lokal może być lokalem o obniżonym standardzie. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (przejęcia długu)
2. Gmina może dokonać z urzędu zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy:
  - 1) zajmują lokal niekwalifikujący ich do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię zajmowanego mieszkania,
  - 2) zajmują lokal niedostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim na lokal, którego usytuowanie zlikwiduje lub zmniejszy bariery i utrudnienie w dostępie do lokalu dla tych najemców lub członków ich rodzin,
  - 3) pomimo małżeństwa lub powiększenia rodziny nadal przebywają w lokalu niezapewniającym minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5 m<sup>2</sup>/osobę, a sytuacja rodzinna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych**

#### § 12.

1. Sprawy związane z najmem z mieszkaniowego zasobu Gminy załatwiane są na wniosek osoby lub osób zainteresowanych.
2. Wnioski zawierają niezbędne informacje o sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy wymagane uchwałą.
3. Wnioski o najem lokalu są wstępnie weryfikowane w terminie 30 dni i po pozytywnym zweryfikowaniu kierowane są do Społecznej Komisji Mieszkaniowej lub do Burmistrza w przypadkach opisanych w § 5 ust. 4 lub § 6 ust. 3 pkt 1 lub pkt 2.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski w oparciu o materiały zebrane podczas oględzin warunków zamieszkania lub na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu. Komisja rozpatruje wnioski dwa razy w roku, złożone do 30 kwietnia i 30 października.
6. W projekcie tworzonej listy umieszcza się osoby z listy z poprzedniego okresu, których wnioski nie zostały zrealizowane, jeśli nadal spełniają warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.
7. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełnią przesłanek uchwały, kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie stawią się bez uzasadnionej przyczyny na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub bez uzasadnionych przyczyn odmawiają zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostaną wykreślone z listy osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.
8. Projekt listy zatwierdza Burmistrz. Lista jest jawna i podaje się ją do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.
9. Umieszczenie na liście nie jest jednoznaczne ze złożeniem oferty na przydział lokalu i nie zobowiązuje Gminy do zapewnienia lokalu w określonym terminie.

#### § 13.

1. Pierwszeństwo umieszczania na projekcie listy przysługuje osobom:
  - 1) które opuszczają placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócą się z wnioskiem o przydział w okresie 2 lat od dnia uzyskania pełnoletniości,
  - 2) bezdomnym,
  - 3) mającym na utrzymaniu, co najmniej troje dzieci,
  - 4) niepełnosprawnym lub mającym na utrzymaniu dziecko niepełnosprawne.
2. Burmistrz w uzasadnionych sytuacjach może dokonać przesunięcia na liście.

#### § 14.

1. Tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Sposób powołania, skład osobowy, a także szczegółowy regulamin działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Burmistrz w drodze zarządzenia.
3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
  - 1) przedstawiciele Urzędu Miejskiego,
  - 2) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
  - 3) radny z Komisji Infrastruktury Rady Miejskiej.

## **Rozdział 7.**

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

#### § 15.

1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, rodzicami lub rodzeństwem spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat oraz nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, chyba, że dotychczasowy najemca:
  - 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
  - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego, oprócz sytuacji, w której w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na osobę).
2. W przypadku rozwodu i opuszczenia lokalu przez najemcę umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem, pozostającym w lokalu, pod warunkiem zrzeczenia się najemcy roszczeń do lokalu.

#### § 16.

W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 k.c., nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum 3 lat, a na lokalu nie występują zaległości.

## **Rozdział 8.**

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

#### § 17.

Nie ustala się kryteriów ze względu na brak w mieszkaniowym zasobie Gminy lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

#### § 18.

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które uzyskały inny lokal z komunalnego zasobu Gminy zobowiązane są do protokolarnego przekazania wynajmującemu dotychczas zajmowany lokal. Zawarcie umów najmu z osobami posiadającymi tytuł prawny do innego lokalu nastąpi po protokolarnym przekazaniu wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Osoby pozostające w separacji orzeczonej przez sąd w przypadku ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

§ 19.

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu zostaje przesunięta na liście osób oczekujących na przydział, na ostatnią pozycję.

§ 20.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

§ 22.

Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowa lista osób zakwalifikowanych do przydziału lokali zachowuje swoją moc do czasu dokonania aktualizacji.

§ 23.

Traci moc uchwała Nr 110/XXIV/08 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 30 maja 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.

§ 24.

Wobec spraw wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy nowe.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szydłowca.

§ 26.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Marek Koniarczyk**