

**UCHWAŁA NR XXXVII.453.2014  
RADY GMINY USTKA**

z dnia 28 marca 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka.

**Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zmianami: Dz. U. 2013 roku poz.645 i 1318) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 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 roku, poz. 150)**

**Rada Gminy Ustka  
uchwala co następuje:**

§1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka na lata 2014-2020, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Traci moc uchwała Nr XVI/194/2008 Rady Gminy Ustka z dnia 12 czerwca 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Wacław Laskowski**

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY USTKA**

### § 1.

Ilkroć w uchwale mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 150),
- 2) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora
- 3) lokalu – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 4) lokalu socjalnym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 5) lokatorze – rozumie się przez to lokatora, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy,
- 6) współlokatorze - rozumie się przez to współlokatora, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy,
- 7) rodzinie wielodzietnej – rozumie się przez to rodzinę składającą się z 6 lub więcej osób;
- 8) właścicielu – rozumie się przez to właściciela, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy,
- 9) Kodeksie cywilnym – rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku poz. 121)

## § 2.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka, o którym mowa w Uchwale Rady Gminy Ustka Nr XXXVII.454.2014 z dnia 28 marca 2014 roku.

2. Gmina Ustka w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy tworzy mieszkaniowy zasób Gminy Ustka, zwany dalej „zasobem”. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 2) lokale mieszkalne będące własnością Gminy znajdujące się w budynkach wielorodzinnych,

3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

## § 3.

Gmina wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, odpowiadające warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz prowadzi ich ewidencję.

## § 4.

Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych:

- 1) wnioski przyjmowane będą i wstępnie rozpatrywane przez pracownika Urzędu Gminy Ustka, który sprawdzi wnioski pod względem formalnym,
- 2) weryfikację wniosków pod względem merytorycznym przeprowadza Społeczna Komisja Mieszkaniowa, według kryteriów zawartych w § 6 i § 9 niniejszej uchwały,
- 3) Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 4) projekty list, o których mowa w pkt 3 przedstawione przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach zatwierdza Wójt Gminy Ustka jako listy ostateczne,
- 5) listy podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Ustka.

## § 5.

Nie podlegają rozpatrzeniu wnioski osób:

- 1) które zbyły lub przekazały w drodze darowizny będący ich własnością lokal lub budynek mieszkalny,

2) które dokonały zamiany swojego lokalu lub budynku mieszkalnego na lokal lub budynek mieszkalny o mniejszej powierzchni.

#### § 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony,

2) zajmują lokale na czas nieoznaczony, w których na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

3) uzyskują dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu jest mniejszy niż 110% najniższej emerytury,

4) przedstawią wydane przez właściwą komisję lekarską orzeczenie o rencie inwalidzkiej, bądź inny dokument stwierdzający niepełnosprawność,

5) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego,

6) wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje również osobom, które zobowiążą się do dokonania ze środków własnych adaptacji lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny, na podstawie uzyskanej przez Gminę Ustka decyzji zezwalającej na zmianę sposobu użytkowania tegoż lokalu, przy założeniu, że koszt adaptacji będzie wyższy niż 10.000 złotych.

#### § 7.

Zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1) lokal, na który ma być zawarta umowa nadaje się na stały pobyt i na jedną uprawnioną osobę przypada więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,

2) osoby, z którymi ma być zawarta umowa, osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu mniejszy niż 110 % najniższej emerytury.

#### § 8.

1. Zawarcie umowy najmu, o którym mowa w § 7, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu.

2. Kaucja wynosi 12 wymiarów czynszu za lokal.

3. Kaucji nie pobiera się:

1) w przypadkach, o których mowa w art. 6 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów,

2) w przypadkach, o których mowa w § 14 niniejszej uchwały.

4. Osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, mogą zostać zwolnione z wpłaty kaucji w części lub całości. Zgodę na zwolnienie z wpłaty kaucji wydaje Wójt Gminy Ustka na wniosek osoby, której wskazano lokal do zamieszkania.

#### § 9.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanego lokalu nie jest przez nich zawiniony,

2) uzyskują dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego niższy niż 60% najniższej emerytury,

3) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego,

4) wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela,

5) posiadają prawomocny wyrok uprawniający do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Poza kolejnością Gmina Ustka powinna zapewnić lokale socjalne osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i pochodzą z Gminy Ustka oraz osobom, które w wyniku klęski żywiołowej utraciły lokal - na czas jego remontu.

#### § 10.

1. Za spełniające warunki do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego uważa się osoby, które:

1) zamieszkują w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi lub mieszkają w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,

2) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu mniejszy niż 90 % najniższej

emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Najemca lokalu komunalnego, który spełnia warunki określone w ust. 1, a zajmowany przez niego lokal spełnia wymogi art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów może wystąpić z wnioskiem do Wójta Gminy Ustka o uznanie lokalu za lokal socjalny.

4. W przypadku gdy stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie przekracza 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy, stosuje się progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu:

- 1) dla gospodarstw domowego, w którym średni miesięczny dochód na jedną osobę nie przekracza 50% wysokości najniższej emerytury – 50% obniżki,
- 2) dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód na jedną osobę nie przekracza 75% wysokości najniższej emerytury – 25% obniżki.

5. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy.

#### § 11.

Za dochód, o którym mowa w § 6 i 7 oraz w § 9 i 10 uważa się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

#### § 12.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia wszystkich pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. Z 2011 r. Nr 127 poz. 721 ze zm.)

2. Warunki zamieszkania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

#### § 13.

1. Ustala się następujące warunki zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami;

1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami nieposiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją najmowanego lokalu,

2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętym w niniejszej uchwale.

2. W przypadku uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.

4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w zasobach Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na warunkach określonych w ust. 1 oraz za zgodą właścicieli lokali.

#### § 14.

Łączenie lokali mieszkalnych komunalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Ustka winno spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) wolne lokale przyległe mogą być połączone z lokalem zajmowanym przez najemcę na jego wniosek, jeżeli nie przysługuje mu prawo do dodatku mieszkaniowego; warunek ten musi być spełniony również po połączeniu lokali,
- 2) łączone mogą być lokale bezpośrednio przylegające do siebie znajdujące się na tej samej kondygnacji.

#### § 15.

Ustala się następujące zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego:

- 1) w razie śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z jego wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, wnukami, dziadkami, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej,
- 2) w przypadku braku osób wymienionych w pkt 1 Wójt może zawrzeć umowę najmu z wnukami najemcy, które były zameldowane i zamieszkiwały wraz z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 5 lat.

#### § 16.

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

- 1) rodzinie wielodzietnej prowadzącej gospodarstwo domowe spełniające warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1, 2, 5 i 6 niniejszej uchwały,

- 2) najemca deklaruje wykup lokalu w trybie określonym odrębną uchwałą,
- 3) osobom, które posiadają umowę najmu na inny mniejszy lokal, w przypadku jeśli powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę nie przekracza 10m<sup>2</sup>,
- 4) w razie zmniejszenia ilości osób określonych w pkt 1 Gmina może zaproponować najemcy zamianę na lokal mniejszy o takim samym standardzie,
- 5) jeśli rodzina nie spełnia warunków zawartych w pkt 1 i 2, lokal może być przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego dla mieszkańców Gminy Ustka,
- 6) jeżeli w pierwszym przetargu ograniczonym nie wyłoni się nabywcy lokalu, Gmina Ustka może ogłosić przetarg nieograniczony.

## § 17.

1. Wójt Gminy Ustka powoła na podstawie zarządzenia - Społeczną Komisję Mieszkaniową, której zadaniem będzie weryfikacja wniosków o najem lokali oraz wybór osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego oraz określi regulamin jej funkcjonowania.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa we współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Ustce i Urzędem Gminy Ustka.
3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
  - 1) Zastępca Wójta Gminy Ustka,
  - 2) przedstawiciele Rady Gminy Ustka (2 osoby),
  - 3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ustce,
  - 4) przedstawiciel Urzędu Gminy Ustka.