

**UCHWAŁA NR 137/XV/12  
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN  
Z DNIA 20 STYCZNIA 2012 ROKU**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm. ) uchwała się , co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

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

**§ 2**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

**§ 3**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ślesin tworzą lokale określone w art.20 ust.1 ustawy.  
2.W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne i socjalne, określone w art.2 ust.1 pkt.4 ustawy.

**§ 4**

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Ślesin reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin lub podmiot przez niego upoważniony ( w tym zarządcę).

**§ 5**

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych za ostatni kwartał, po którym rozpatrywany jest wniosek, obliczany jak dla świadczeń z pomocy społecznej.

**ROZDZIAŁ II  
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków  
o najem lokali mieszkalnych**

**§ 6**

1.Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.  
2.Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

## § 7

- 1.Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
- 2.Dla realizacji celu wym. w ust.1, Burmistrz Miasta i Gminy może powołać zespół zwany Komisją Mieszkaniową, który będzie dokonywał wstępnej opinii i oceny zasadności wniosków.
- 3.W skład Komisji wchodzi osoby wybrane przez Burmistrza Miasta i Gminy.
- 4.Burmistrz Miasta i Gminy może ustalić Regulamin Pracy Komisji Mieszkaniowej.

## ROZDZIAŁ III

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony**

## § 8

- 1.Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art.14 ust.1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- 2.W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

## § 9

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba bezdomna i osoba opuszczająca dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i pozbawiona możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.

## § 10

- 1.Najemcą lokalu zastępczego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.
- 2.Zawarcie umowy najmu z osobami, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej następuje na czas trwania remontu zniszczonego lokalu lub na czas nieokreślony w sytuacji całkowitego jego zniszczenia.

## ROZDZIAŁ IV

### **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. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 8, 9 i 10 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Miasta i Gminy w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.

4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
5. Warunki określone w § 8, 9 i 10 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zamiany mieszkań**

#### **§ 12**

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego.
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 może zagrozić interesowi Gminy.

#### **§ 13**

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Ślesin poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

#### **§ 14**

Mieszkaniowy zasób Gminy Ślesin można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Ślesin, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

#### **§ 15**

Adaptacja, o której mowa w § 14 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

#### **§ 16**

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do robót budowlanych wymienionych w § 15 typują zarządcy budynków.

#### **§ 17**

Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

#### **§ 18**

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 17 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miasta i Gminy Ślesin.

### **§ 19**

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.

### **§ 20**

Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu mieszkalnego, określonych w § 19 dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.

### **§ 21**

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 20 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

### **§ 22**

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowane rozliczenia z tym związane.

### **§ 23**

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## **ROZDZIAŁ VII**

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

### **§ 24**

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu Cywilnego.

2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu opuszczonego przez głównego najemcę na rzecz jego dzieci, innych osób, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osób, które pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą ze zstępnyymi, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę).

### **§ 25**

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 26**

Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu na opróżniony lokal (stanowiący własność Gminy), który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego na rzecz najemcy lokalu przyległego.

#### **§ 27**

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu — od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty lub umorzenia określi Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.

#### **§ 28**

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

#### **§ 29**

Traci moc uchwała nr 193/XVII/08 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 16 czerwca 2008 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin.

#### **§ 30**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

#### **§ 31**

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