

**UCHWAŁA NR 155/XVII/12**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN**  
**Z DNIA 19 KWIETNIA 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 i art. 42 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, ust.3 ustawy 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.) Rada Miejska Gminy Ślesin **u c h w a l a**, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

- §1.** 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ślesin nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
3. Mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy, gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
- §2.** 1. Gmina Ślesin realizować będzie jedynie potrzeby mieszkańców Gminy Ślesin:
- a) zamieszkujących na stałe na terenie Gminy Ślesin,
  - b) bezdomnych, posiadających ostatnie zameldowanie na terenie Gminy,

## **ROZDZIAŁ II**

### **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin, kryteria kwalifikacji wniosków oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

- §3.** 1. Ubieganie się o mieszkanie rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin.
2. Wniosek zostaje zarejestrowany w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ślesin.
3. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu.
4. Uprawnioną do opiniowania wniosków jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin .
5. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin zostają dopisane do istniejących list oczekujących na przydział mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Listy oczekujących znajdują się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ślesin.
6. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.
7. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

**§4.** 1. Kryteria kwalifikacji wniosków:

- 1) o przydział mieszkania komunalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Ślesin, spełniające następujące warunki:
- a) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- c) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Ślesin),
- 2) o przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, zamieszkujące na terenie Gminy Ślesin, spełniające następujące warunki:
- a) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - c) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Ślesin).

2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną w komunikacie przez Prezesa ZUS w dzienniku urzędowym Monitor Polski .

3. Przez dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

**§5.** 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym ;
- b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki udzielane są w następującej wysokości:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Obniżka
Jednoosobowe	Do 50% najniższej emerytury	20 %

	powyżej 50% do 100% najniższej emerytury	10 %
Wieloosobowe	Do 25 % najniższej emerytury	20 %
	powyżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10 %

3. Obniżki czynszu mogą być także udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowanych na czas oznaczony jako lokale socjalne, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżka, o której mowa w ust. 3, udzielana jest w wysokości 30 % czynszu.

### **ROZDZIAŁ III**

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

**§6.** 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin, których wnioski są pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają ujęte na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w §4.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

**§7.** 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w §5, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w §5, który przedłoży wyrok o rozwodzie, gdzie Sąd powierzył jemu opiekę nad małoletnimi dziećmi pozostaje na tej samej pozycji, a drugi z byłych małżonków zostaje dopisany na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- a) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Ślesin przez okres dłuższy niż 2 lata,
- c) wnioskodawca, z którym brak jest kontaktu lub informacji o adresie do korespondencji,
- d) zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

4. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku.

5. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
- d) w innych sytuacjach na wniosek strony.

6. W przypadku określonych w ust. 5 lit. c i d bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

**§8.** 1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,

- c) lista – wyroki eksmisyjne – osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- d) lista – pomieszczenia tymczasowe,
- e) lista osób zamieszkujących w budynkach do kapitalnego remontu,
- f) lista osób zamieszkujących w budynkach do rozbiórki.

2. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego uwzględnia się następujące zasady kolejności przydziału:

1) mieszkania komunalne:

- a) lista budynków zagrożonych złym stanem technicznym,
- b) lista oczekujących na przydział mieszkania (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny),
- c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez Gminę,
- d) zamiana z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne (na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów),
- e) zamiana mieszkań komunalnych,
- f) przydział odrębnego lokalu najemcy zajmującemu część lokalu wspólnego, w którym występuje wspólna używalność sanitariów,
- g) przydział najemcy lokalu przyległego pomieszczenia, który nie spełnia warunków samodzielnego mieszkania,
- h) nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2) lokale socjalne:

- a) lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- b) lista zakwalifikowanych na lokale socjalne (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny),
- c) zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne, jeśli Gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze lub jeśli zamiany wymaga zagrożenie eksmisją.

- §9.** 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku.
  3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.
  4. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się z najemcą po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.
  5. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w §4 ust. 1 pkt 2 lit. c, Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

- §10.** 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku zasądającego powyższe należności.
  3. W przypadku uregulowania zaległości czynszowych Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin na wniosek najemcy może umorzyć odsetki za zaległości czynszowe.
  4. Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w §4.
  5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w §4.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

- §11.** 1. Wolne lokale będące własnością Gminy Ślesin, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, określonego w drodze publicznego przetargu.
2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową wyliczony czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.
4. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1 określa Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zamiany**

- §12.** 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ślesin może być dokonana:
- a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
  - b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin,
2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin, a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin.
4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
5. Gmina Ślesin nie wyraża zgody na zamianę lokali w przypadku, gdy osoba zajmująca mieszkanie nie stanowiące własność gminy jest zagrożona eksmisją.



6. W przypadku odzyskania mieszkania komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) można dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy,
- b) wykonaniu remontu i napraw lokalu przydzielanego we własnym zakresie i złożeniu oświadczenia, że przy zdaniu lokalu nie będzie on rościł od Gminy zwrotu poniesionych kosztów,
- c) posiadaniu dochodów, o których mowa w §4.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

8. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

9. Gmina może dokonać zamian z najemcami mieszkań komunalnych, znajdującymi się w budynkach socjalnych i z przeznaczeniem na lokale socjalne.

10. Dokonuje się zamian dla najemców posiadających lokal o niskim standardzie, posiadających dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania o wyższym standardzie tj. spełniających warunki dochodowe określone w §4.

11. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 100% najniższej emerytury. Za dochód ten uważa się dochód brutto, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę**

**§13.** 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- a) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy ,
- c) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

4. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat i spełniają kryteria zawarte w §4.

6. Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest niewystępowanie zaległości czynszowych za lokal lub zawarcie ugody dotyczącej spłaty zaległości w ratach.

7. Osoby, o których mowa w ust. 5 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty aktualnie obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Postanowienia końcowe**

**§14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

**§15.** Traci moc Uchwała Nr 193/XVII/08 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 16 czerwca 2008r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ślesin.

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