

## UCHWAŁA Nr XVII/231/08

Rady Gminy Dobra  
z dnia 29 maja 2008 r.

### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami: z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) **Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

2. Zasady wynajmowania lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra a pozostających w dyspozycji Gminy Dobra, zawarte są w odrębnych przepisach. Gmina Dobra może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

**§ 2.** 1. Osoby pełnoletnie, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, w chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- 1) nie posiadać tytułu prawnego do lokalu służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł;
- 2) posiadać zameldowanie co najmniej od roku na pobyt stały na terenie Gminy Dobra;
- 3) posiadać dochody w wysokości określonej w § 4.

2. Gmina Dobra wynajmuje lokale powstałe w wyniku adaptacji części wspólnych budynku stanowiącego własność Gminy Dobra lub lokale, w których wnioskodawca przeprowadził na swój koszt prace remontowe, na podstawie wcześniej zawartych umów o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych.

3. W wyjątkowych przypadkach wynikających z:

- 1) obowiązków nałożonych na Gminę Dobra odrębnymi przepisami prawa lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych;
- 2) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy Dobra;  
- Wójt Gminy po zaopiniowaniu przez właściwą komisję Rady Gminy może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom, które nie spełniają warunków, określonych w ust. 1.

**§ 3.** 1. Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. W przypadku powstania lokalu w wyniku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy poddasza lub innych części wspólnych budynku, zostaje on włączony do ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobra. Dotyczy to lokali powstałych w budynkach, w których Gmina Dobra jest wyłącznym właścicielem.

3. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę Dobra:

- 1) na czas nieoznaczony;
- 2) na czas oznaczony.

§ 4. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 170% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Gmina Dobra może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego, gdy przekroczenie kryterium dochodu, o którym mowa w niniejszym punkcie następuje nie więcej niż o 15%;
- 2) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony dochód wynosi co najmniej 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych, przy czym dochód nie może być wyższy niż 0,7 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie - zwiększonego odpowiednio o 22% w gospodarstwach jednoosobowych, o 80% w gospodarstwach dwuosobowych oraz o dalsze 40%, na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Dochody, o których mowa w ust. 1 i 2 uwzględnia się z okresu 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających zawarcie umowy najmu.

3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

4. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej, stosuje odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada do 351 zł na 1 osobę – 50 % obniżki,
- 2) dla gospodarstw domowych, w których na członka rodziny przypada od 352 zł do 600 zł na 1 osobę – 25% obniżki.

5. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

6. Obniżki nie stosuje się dla lokali wynajętych za czynsz wolny.

§ 5. 1. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra może być zawarta z osobami spełniającymi jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkującymi co najmniej 6 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę lub byłego najemcę;
- 2) które zamieszkiwały co najmniej 6 lat z najemcą lub byłym najemcą i nie wstąpiły w najem tego lokalu, a łączna powierzchnia pokoi wynosi od 5-20 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych na każdego członka gospodarstwa domowego oraz od 5-15 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych, przy czym maksymalne normy powierzchni pokoi można zwiększyć nie więcej niż o 20%.

2. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra może być zawarta z osobami spełniającymi jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkującymi mniej niż 6 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę lub byłego najemcę;

2) które zamieszkiwały mniej niż 6 lat z najemcą lub byłym najemcą i nie wstąpiły w najem tego lokalu, przy spełnieniu kryteriów powierzchniowych, o których mowa w ust. 1 i po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu wykona na własny koszt remont tego lokalu, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od wynajmującego.

4. Z kategorii osób, o których mowa w ust. 1 i 2 wyłącza się osoby, przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokali oraz osoby, które samowolnie zajęły lokal.

5. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest nie zaleganie z wszelkimi opłatami z tytułu używania lokalu i właściwe korzystanie z lokalu.

**§ 6.** W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina Dobra dokonuje zamiany lokali z urzędu oraz pośredniczy w zamianach międzylokatorskich, przy zachowaniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra, minimalnej powierzchni pokoi 5 m<sup>2</sup> na osobę.

**§ 7. 1.** Gmina Dobra na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę lokali na lokal o mniejszej powierzchni;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup> na osobę).

2. Gmina Dobra na wniosek najemcy może dokonać zamiany z urzędu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu;
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup>, na osobę).

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 i 2, a najemca lub członek jego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, Wójt Gminy może skierować wniosek o zamianę do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową.

**§ 8. 1.** Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się na terenie Gminy Dobra, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

2. Dobra zapewnia lokal zamienny najemcom lokali w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu;
- 2) rozbiórki budynku;
- 3) katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń trwale wykluczających możliwość zamieszkiwania w lokalu;
- 4) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi;
- 5) orzeczenia sądowego lub zawartej ugody;
- 6) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 7) ustalenia przez sąd uprawnienia do tego lokalu na rzecz osób trzecich;

- 8) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

**§ 9.** Gmina Dobra może zawrzeć umowę o przeprowadzenie prac adaptacyjnych w budynkach stanowiących jej wyłączną własność z:

- 1) najemcą lokalu, który ubiega się o powiększenie przedmiotu najmu o przylegającą część wspólną budynku;
- 2) osobą, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Umowa o przeprowadzenie prac adaptacyjnych zawierana jest pod warunkiem dostarczenia przez wnioskodawców opinii o zgodności adaptacji z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, opinii techniczno-budowlanej, stwierdzających możliwość wykonania nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku.

**§ 10.** 1. Lokalem socjalnym jest lokal znajdujący się na terenie Gminy Dobra, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Przez obniżony standard należy rozumieć położenie lokalu w tzw. lokalu wspólnym lub brak pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu.

2. Gmina Dobra zawiera umowę najmu lokalu socjalnego z osobą:

- 1) o której mowa w § 2 ust. 1 lub
- 2) uprawnioną z mocy orzeczenia sądu lub
- 3) której umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a osoba ta spełnia kryteria określone w § 4 ust. 1 pkt 1 lub
- 4) która utraciła tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra, a sprawuje opiekę nad osobą małoletnią.
- 5) lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony.

**§ 11.** 1. Gmina Dobra może zawrzeć z najemcą części lokalu aneks odnośnie powiększenia przedmiotu najmu o wolną część budynku.

2. Gmina Dobra może zawrzeć aneks odnośnie powiększenia przedmiotu najmu z najemcą lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, składający się wyłącznie z jednego pomieszczenia, nie będący samodzielny lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali.

3. Remont dodatkowo uzyskanej części lokalu przeprowadza najemca na koszt własny, bez możliwości żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów.

**§ 12.** 1. Gmina Dobra stosuje preferencje przy zawieraniu umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dla osób, które:

- 1) legitymują się znacznym stopniem niepełnosprawności;
- 2) samotnie wychowują dzieci.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 muszą:

- 1) udokumentować okoliczności uprawniające je do ubiegania się o najem na zasadach preferencyjnych;
- 2) spełniać kryteria, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2.

**§ 13.** 1. Gmina Dobra może zawrzeć umowę najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem innych kryteriów określonych w tej uchwale z osobą zajmującą inny lokal, która:

- 1) rozwiązała umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu i zdała go w stanie wolnym od osób i rzeczy, nadającym się do zasiedlenia;
- 2) w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonała na własny koszt remont tego lokalu bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

2. W przypadku złożenia oferty przez więcej niż jednego najemcę lokalu, wybiera się tego, który przekaże Gminie Dobra lokal o największej powierzchni mieszkalnej lub o najwyższym standardzie.

3. Pierwszeństwo w realizacji mają wnioski osób, które zwolnią samodzielny lokal.

**§ 14.** Gmina Dobra może zawrzeć umowę, najmu lokalu, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem innych kryteriów określonych w tej uchwale, z osobą oczekującą na lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobra, która:

- 1) spełnia kryterium dochodu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2;
- 2) w oparciu o umowę o przeprowadzenie prac remontowych wykonała na własny koszt remont tego lokalu bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

2. W przypadku złożenia oferty przez więcej niż jedną osobę, wybiera się te, której wniosek w kolejności najdłużej oczekuje na realizację.

**§ 15.** W przypadku jednoczesnego ubiegania się o lokal przez osoby wymienione w § 13 i § 14 pierwszeństwo przysługuje osobie wymienionej w § 13.

**§ 16. 1.** W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, powołuje się Komisję Mieszkaniową, złożoną z 2 radnych i 1 pracownika Urzędu wydelegowanego przez Wójta Gminy.

**§ 17.** Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie wniosku o najem wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.

2. Wnioski o oddanie w najem lokali socjalnych i lokali, które są przedmiotem umów najmu na czas nieoznaczony, realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku przyjętego do realizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego złożenia. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków ubiegających się o zawarcie umowy najmu, wniosek ulega rozdzieleniu.

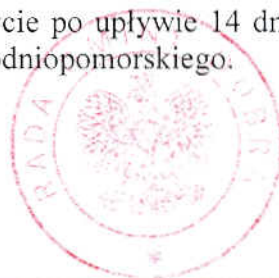
3. Wnioskodawca obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Urzędu Gminy w Dobrej o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

4. Odstępstwo od kolejności wskazanej w niniejszym paragrafie może być zastosowane raz w danym roku kalendarzowym, wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji losowej, której sprawa przez Wójta Gminy została skierowana do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową i uzyskała pozytywną opinię.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

**§ 19.** Traci moc uchwała Nr XXIV/341/05 Rady Gminy Dobra z dnia z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
mgr Bartłomiej Miluch