

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BOBROWNIKI**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), na wniosek Wójta Gminy Bobrowniki

**Rada Gminy Bobrowniki**  
**uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXIV/293/16 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie określenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Kierownik Referatu  
Mienia Komunalnego  
i Zagospodarowania  
Przestrzennego

**Aleksandra Misiak**

Sporządził:

**Weronika Matyja**

Wójt Gminy Bobrowniki

**Małgorzata Bednarek**

Skarbnik Gminy Bobrowniki

**Agnieszka Adamus-Stępień**

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

**Adwokat Wojciech Berendowicz**

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

**Adwokat Agnieszka Skowron**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**

### **Gminy Bobrowniki.**

#### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bobrowniki;
2. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
4. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. 1. Wójt Gminy Bobrowniki powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Wójtowi opinię co do możliwości zawarcia umowy najmu.

§ 3. Lokale oddawane są w najem mieszkańcom gminy Bobrowniki posiadającym problem z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy lub osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady i kryteria wynajmowania lokali**

§ 4. O najem lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. O najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobrowniki mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

4) posiadające prawomocny wyrok sądu o przyznaniu lokalu.

**§ 6.** Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 3 zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 7. Pierwszeństwo najmu lokalu** w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzania remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

**§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu** przysługuje osobom, które:

- 1) już zamieszkują w lokalu na podstawie zawartej wcześniej umowy najmu socjalnego;
- 2) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie spełniających warunków do stałego pobytu ludzi.

**§ 9.** Obniżenie czynszu może zostać zastosowane w przypadku, gdy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 10.** Zamiany pomiędzy najemcami lokali z ościennych miast lub gmin a najemcami lokali z zasobu gminy możliwe są tylko za zgodą Gminy.

**§ 11.** Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.

**§ 12.** Zamiana dużych lokali na mniejsze jest możliwa tylko w ramach posiadanych możliwości lokalowych.

**§ 13.** Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji.

### **Rozdział 4.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 14.** Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Bobrowniki.

**§ 15.** Wniosek zostaje zarejestrowany w Referacie Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego, który analizuje jego kompletność i zgodność z przepisami prawa.

**§ 16.** Lista osób oczekujących na przyznanie lokalu aktualizowana jest w miarę wpływania kolejnych wniosków.

**§ 17.** Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Bobrowniki do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

§ 18. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

§ 19. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

§ 20. Z uwzględnieniem zapisów w §5 wolny lokal zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

§ 21. Wójt Gminy z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu osoby:

- 1) repatriantów;
- 2) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) z innych ważnych przyczyn społecznych.

## **Rozdział 5.**

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

§ 22. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, a także osoby pozostające z najemcą we wspólnym pożyciu oraz osoby, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy - pod warunkiem, że w lokalu nie występują zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 23. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszową określoną zarządzeniem Wójta Gminy, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a umowa najmu z poprzednim najemcą została skutecznie rozwiązana.

§ 24. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa, zięć, teściowa, teść) - wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

## **Rozdział 6.**

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

§ 25. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddane są w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu, o ile w wykazie osób oczekujących na przydział lokalu brak jest rodzin wielodzietnych kwalifikujących się do jego otrzymania.

## **Rozdział 7.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 26. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali, jeżeli przynajmniej jeden z lokali stanowi mieszkaniowy zasób gminy.

§ 27. W razie naruszenia przepisu § 26 Gmina wezwie osobę do wskazania lokalu, w którym chce mieszkać w terminie nie krótszym niż 3 miesiące.

**§ 28.** Po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego przez Gminę, wynajmujący rozwiąże z najemcą umowę najmu, zobowiązując go do opróżnienia i zdania mieszkania.

**§ 29.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy w zakresie zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611). Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. W związku z powyższym został przygotowany projekt uchwały celem przedłożenia Radzie Gminy.