



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 14 marca 2017 r.

Poz. 1258

## UCHWAŁA NR XXXII/166/2017 RADY GMINY BIAŁACZÓW

z dnia 20 lutego 2017 r.

### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała nr XXIX/165/2001 Rady Gminy Białaczów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie ustalania zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów.

**§ 3.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białaczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Prusek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/166/2017  
Rady Gminy Białaczów  
z dnia 20 lutego 2017 r.

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów

### Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującemu – należy przez to rozumieć Gminę Białaczów;
- 2) wójt – należy przez to rozumieć Wójt Gminy Białaczów;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.);
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1440, z późn. zm.);
- 7) mieszkańcu gminy – należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Białaczów;
- 8) lokalu, lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Białaczów w skład, którego wchodzi lokale mieszkalne w budynku oświatowym (Szkoła Podstawowa), domu nauczyciela i budynku wolnostojącym.

3. Gmina może zwiększyć mieszkaniowy zasób poprzez adaptację obiektów budowlanych niemieszkalnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych stanowiących własność gminy oraz zakup lub podnajem lokali innych właścicieli.

4. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy o obniżonym standardzie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

5. Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy.

6. Umowę najmu związanego ze stosunkiem pracy zawiera z najemcą bezpośrednio Dyrektor placówki oświatowej w której znajdują się lokale mieszkalne.

7. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że wnioskodawca wnosi o zawarcie umowy na czas oznaczony.

8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością przedłużenia na następny okres jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

## Rozdział 2

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie może przekroczyć 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w pkt 1 ma zastosowanie również do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli wnioskodawca wniesie o zawarcie umowy na czas oznaczony.

§ 3. Najemcą lokalu socjalnego może zostać:

- 1) osoba fizyczna, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) osoba, która nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 4. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przed datą złożenia wniosku aktualizacyjnego, oraz poprzedzających oddanie lokalu w najem.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych nie może przekraczać średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie obniżki czynszu, który nie może przekroczyć 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Warunki obniżenia czynszu określa uchwała o zasadach polityki czynszowej.

§ 7. Przepisy § 1-5 stosuje się odpowiednio do podnajmu przez Gminę lokali innych właścicieli.

## Rozdział 3

### **Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym lub 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu § 3 pkt 9 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

## Rozdział 4

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom niezbędnym kadrowo dla gminy, na czas trwania stosunku pracy;
- 2) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru albo innych zdarzeń losowych;
- 3) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach do rozbiórki;
- 4) są mieszkańcami i stale zamieszkują na terenie Gminy Białaczów.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które są najemcami lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Białaczów objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 2) osobom pozostającym w wyjątkowo w trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej a ich dochód kwalifikuje się do przyznania lokalu socjalnego;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy;
- 4) osobom, którym sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkującym stale na terenie gminy Białaczów.

**§ 11.** Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego:

- 1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy wskutek wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 ustawy;
- 2) osoby, które zbyły swój dotychczasowy lokal stanowiący ich własność.

## **Rozdział 5**

### **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**

**§ 12. 1.** Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Białaczów dokonuje się na pisemny wniosek najemców, którzy posiadają umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów wymaga zgody Wynajmującego.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem nowych umów najmu lokali;
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą oraz spełniony zostanie warunek kwalifikujący ich poprawę (rozdział 3).

4. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty.

5. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

6. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale, kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

7. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

## **Rozdział 6**

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

**§ 13. 1.** Ubiegający się o uzyskania najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego zobowiązany jest do złożenia w Urzędzie Gminy Białaczów wypełnionego formularza wniosku o zawarcie umowy najmu.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

4. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

**§ 14. 1.** Wnioski o najem lokali mieszkalnych i socjalnych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy) rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje w drodze zarządzenia Wójt Gminy w skład której wchodzi:

- 1) osoba prowadząca sprawy lokali mieszkalnych;
- 2) radny Rady Gminy;
- 3) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Białaczowie.

3. Na podstawie zaktualizowanych danych i po pozytywnej weryfikacji wniosków zostaje sporządzona lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

5. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego podlegają opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. Umowy najmu lokali lub lokali socjalnych w danym roku będą zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań, według kolejności na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

7. Wnioski z rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, niezrealizowane w danym roku, podlegają kolejnej weryfikacji w roku następnym.

8. Społeczna kontrola nad załatwianiem spraw o najem lokali mieszkalnych i socjalnych jest realizowana poprzez działalność Komisji Mieszkaniowej.

9. Tryb pracy Komisji określa regulamin określający procedurę, zasady i sposób przyznawania lokali.

## **Rozdział 7**

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

**§ 15. 1.** Osobom wymienionym w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli wystąpią o zawarcie umowy najmu i spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą Uchwałą.

2. Najem zajmowanego dotychczas lokalu przez osoby, o których mowa w pkt. 1 jest możliwy, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) osoby pozostawały w faktycznym związku z najemcą, wspólnie zamieszkiwały i gospodarowały do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci przez okres nie krótszy niż 5 lat;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej, włącznie z nabyciem spadku;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkalnych.

3. Osoby, które nie wstępują z mocy prawa w najem lokalu po zmarłym najemcy lub zrezygnowały z prawa do wstąpienia na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w najem lokalu po śmierci najemcy, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez gminę.

4. W razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu, zostanie wszczęte przez gminę postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Do czasu wydania lokalu osoby zajmujące lokal są zobowiązane do zapłaty wynajmującemu należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych opłat z nim związanych.

**§ 16.** W przypadku orzeczenia rozwodu, separacji małżonków bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu (konkubinat) u których pozostały dzieci niepełnoletnie umowa najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, zostaje zawarta z tą osobą, której zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej lub u której dziecko zamieszkuje, jeśli władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom.

**§ 17.** Osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego pozostającym w lokalu socjalnym opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy nie mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego.

## **Rozdział 8**

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

**§ 18.** Nie ustala się kryteriów ze względu na brak w mieszkaniowym zasobie gminy Białaczów lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/166/2017  
Rady Gminy Białaczów  
z dnia 20 lutego 2017 r.

.....  
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....  
(adres aktualnego zamieszkania)

.....  
tel. kontakt.

.....  
Nr sprawy

**WÓJT GMINY  
BIAŁACZÓW**

**WNIOSEK  
o zawarcie umowy najem lokalu mieszkalnego/socjalnego  
wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białaczów**

Zwracam się z prośbą o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Białaczów oraz członków rodziny zamieszkujących we wspólnym gospodarstwie domowym wymienionych poniższej

**I. Osoba składająca wniosek oraz osoby wskazane do wspólnego zamieszkania:**

Lp.	Imię i nazwisko wnioskodawcy oraz członków rodziny	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa	Źródło utrzymania, dochód brutto*
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

**II. Jednocześnie informuję, że:**

1. Wynajmującym / właścicielem mieszkania, w którym zamieszkuję jest

.....  
(imię i nazwisko)

Stosunek pokrewieństwa wnioskodawcy do najemcy

**III. Dane o lokalu w miejscu obecnego zamieszkania**

Adres .....

1. Liczba osób faktycznie zamieszkujących: .....

2. Zajmowany lokal położony jest w budynku\*: komunalnym, spółdzielczym, zakładowym, własnościowym, dom jednorodzinny, niemieszkalnym, przeznaczonym do rozbiórki.







**V. Załączniki do wniosku:**

1. Dokumenty potwierdzające aktualne dochody gospodarstwa domowego (właściwe zaznaczyć):

- decyzja o przyznaniu zasiłku stałego,
- decyzja o przyznaniu zasiłku rodzinnego,
- decyzja o wysokości pobieranej zaliczki alimentacyjnej lub zasiłku z tyt. Samotnego wychowywania dziecka,
- wyrok Sądu lub ugoda o wysokości alimentów,
- decyzja o wysokości renty lub emerytury,
- decyzja bądź zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy,
- zaświadczenie o dochodach,
- inne

.....  
.....

2. Inne niezbędne dokumenty (właściwe zaznaczyć):

- a) dowód osobisty (do wglądu),
- b) wyrok Sądu o rozwodzie, bądź separacji,
- c) inne.

**POTWIERDZENIE Z DOWODU OSOBISTEGO O MELDUNKU WNIOSKODAWCY:**

Potwierdzam, że Pan/i ..... jest zameldowany/a na pobyt sta-  
ły/czasowy pod adresem ..... spisano z DO serii  
..... nr ....., wydanego przez .....,  
dn. ....

.....  
stanowisko i podpis osoby potwierdzającej meldunek