



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 9 grudnia 2016 r.

Poz. 7393

### UCHWAŁA NR XXII/66/2016 RADY GMINY ZIELONKI

z dnia 24 listopada 2016 roku

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Gminy Zielonki stanowi, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XV/11/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zielonki

**Ryszard Krawczyk**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/66/2016  
Rady Gminy Zielonki  
z dnia 24 listopada 2016 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń.**

### **Rozdział 1. Zakres przedmiotowy**

**§ 1.** Niniejsze zasady mają zastosowanie do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 2. Definicja pojęć**

**§ 2.** Określenia użyte w niniejszych zasadach oznaczają:

1. ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610),
2. Gmina - Gmina Zielonki,
3. Wójt - Wójt Gminy Zielonki,
4. Wynajmujący - Gmina Zielonki,
5. mieszkaniowy zasób gminy - zasób mieszkaniowy gminy w rozumieniu ustawy,
6. dochód - dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
7. dochód gospodarstwa domowego - dochody osoby wnioskującej o przydział lokalu i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, tworzących gospodarstwo domowe zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
8. najniższa emerytura - kwota najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
9. lokal - lokal w rozumieniu ustawy,
10. lokal socjalny - lokal w rozumieniu ustawy,
11. lokal zamienny - lokal w rozumieniu ustawy,
12. tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
13. posiadanie centrum życiowego w Gminie - udokumentowane przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Zielonki,
14. osoba bezdomna - osoba bezdomna w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 930 z późn. zm.),
15. zasady - „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonki oraz tymczasowych pomieszczeń”.

### **Rozdział 3. Postanowienia ogólne**

**§ 3. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne,
- 4) tymczasowe pomieszczenia.

2. W zakresie najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy właściwy jest Wójt.

3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej - mieszkańcom Gminy, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 niniejszych zasad.

4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

5. Spośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy tworzy się rezerwę minimum dwóch lokali, przeznaczoną dla najemców, którzy utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 4. 1.** Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Gmina może obniżyć o 30% wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 3, udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 5.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

2. zamieszkiwanie w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 6. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje osobom, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu Gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia - potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego, jak również podlegających zmianie sposobu użytkowania,
- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.,

- 3) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 5) są bezdomne, przebywające na terenie Gminy, które ostatnie zameldowanie posiadały w Gminie,
- 6) opuściły rodzinną bądź instytucjonalną formę pieczy zastępczej w związku z osiągnięciem pełnoletności i w ciągu roku od opuszczenia złożyły wnioski o najem - jeżeli pochodzą z Gminy,
- 7) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 8) centrum życiowe posiadają na terenie Gminy co najmniej od 5 lat.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 7 nie stosuje się kryterium dochodowego.

### **Rozdział 7. Zawieranie umów**

**§ 7. 1.** Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta wyłącznie na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 1 rok.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego, na wniosek najemcy, można przedłużyć na kolejny okres oznaczony nie dłuższy niż 1 rok, jeżeli najemca spełnia warunki uzasadniające zawarcie umowy, określone w § 4 ust. 2, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za używanie lokalu,
- 2) stale zamieszkuje w lokalu,
- 3) nie zakłóca porządku domowego,
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

**§ 8.** W sprawach związanych z wynajmem tymczasowych pomieszczeń, nieuregulowanych przepisami ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszych zasad dotyczące lokali socjalnych.

**§ 9.** Lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Gminy mogą być wynajmowane ponownie osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaleganiem w opłatach za korzystanie z lokalu, a które uregulowały zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, lub z którymi Gmina zawarła porozumienie w sprawie rozłożenia na raty, lub odpracowania długu.

### **Rozdział 8. Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 10. 1.** Dopuszcza się możliwość dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku będzie przypadało na jedną osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

5. W szczególności lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku gdy:
  - a) najemca ubiega się o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni z uwagi na trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal,
  - b) lokal położony jest w budynku na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki jak również podlegającym zmianie sposobu użytkowania.
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali, na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym warunki społeczno - ekonomiczne.

6. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokali mieszkalnych, podpisanie protokołów zdawczo - odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

7. Gmina może zaproponować najemcom zamianę lokalu mieszkalnego:

- 1) na inny lokal o mniejszej powierzchni, w przypadku gdy najemca ma problemy z terminowym regulowaniem opłat czynszowych, w wyniku czego powstaje zadłużenie lokalu,
- 2) na inny lokal, o co najmniej takim samym standardzie jak lokal obecnie najmowany, w przypadku gdy Gmina planuje dokonanie rozbiórki, kapitalnego remontu, modernizacji lub zmiany sposobu użytkowania budynku, lub lokalu.

## **Rozdział 9.**

### **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. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego winny złożyć w Urzędzie Gminy Zielonki pisemny wniosek o przydział lokalu. Wnioski podlegają rozpatrzeniu w oparciu o kryteria wynikające z niniejszych zasad.

2. W celu zapewnienia kontroli społecznej rozpatrywania wniosków o najem lokali, w Gminie działa Komisja do spraw przydziału lokali mieszkalnych, zwana dalej Komisją, będąca ciałem opiniodawczym.

3. Komisję powołuje Wójt w formie zarządzenia.

4. Komisja składa się z minimum czterech osób.

5. Komisja pracuje na posiedzeniach przy obecności co najmniej połowy swojego składu.

6. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- 1) ocena sytuacji materialnej, rodzinnej i mieszkaniowej wnioskodawcy,
- 2) wyrażenie opinii, poprzez wskazanie spośród osób ubiegających się o najem lokali tych osób, które z uwagi na najtrudniejsze warunki socjalno - mieszkaniowe powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności,
- 3) sporządzanie protokołów z posiedzeń i przekazywanie ich Wójtowi w celu zatwierdzenia.

7. Wnioski rozpatrywane są w momencie, gdy w zasobie pojawi się wolny lokal przeznaczony do wynajmu. Do tego momentu wnioski oczekują na rozpatrzenie.

## **Rozdział 10.**

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

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po trwałym opuszczeniu go przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe i rozwiązał umowę z Wynajmującym, lub po śmierci najemcy, nie wstępując w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia tego lokalu w terminie wyznaczonym przez Wójta.

2. Do momentu opróżnienia lokalu bądź zawarcia nowej umowy najmu, osoby, o których mowa w ust. 1, będą obciążane odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu.

## **Rozdział 11.**

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

§ 13. 1. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. W sytuacji pozyskania lokali, o których mowa w ust. 1, oddawane będą w najem osobom tworzącym gospodarstwa domowe liczące 8 i więcej osób.

3. W przypadku braku wniosków obejmujących gospodarstwa domowe liczące 8 i więcej osób, lokal o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może zostać oddany w najem osobom tworzącym gospodarstwa domowe o mniejszej ilości osób.

**Rozdział 12.**  
**Inne ustalenia**

§ 14. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji Rady Gminy Zielonki, może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszych zasadach.

**Rozdział 13.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami zastosowanie mają przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.