

UCHWAŁA Nr X/69/2007  
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY  
z dnia 28 czerwca 2007 r.

sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu Gminy Witnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i 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 jedn. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych oraz lokali zamiennych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica, a w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady wynajmowania lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

**§ 2. 1. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „Burmistrzu” – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 2) „Gminie” – należy przez to rozumieć gminę Witnica;
- 3) „Liście” – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych i oczekujących do wydania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Witnica;
- 4) „Radzie” – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Witnicy;
- 5) „Uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 6) „Ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 7) „Wynajmującym” - rozumie się przez to Gminę Witnica, reprezentowaną przez gminny zakład budżetowy sprawujący zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Witnicy.

**§ 3.** W rozumieniu Uchwały za:

- 1) "dochód" - przyjmuje się wszelkie przychody wszystkich członków rodziny, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zmianami);
- 2) "średni miesięczny dochód" - przyjmuje się dochody wszystkich członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania osiągnięte w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu.

## ROZDZIAŁ II

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

**§ 4. 1.** Umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, są zawierane na czas nieoznaczony z osobami, które osiągają niskie dochody.

2. Przez osoby, które osiągają niskie dochody rozumie

się:

- 1) osoby samotne, których średni miesięczny dochód nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku do zawarcia umowy;
- 2) rodziny, w których średni miesięczny dochód na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku do zawarcia umowy.

**§ 5.** Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego przyjmuje się:

- 1) w przypadku osób samotnych - średni dochód miesięczny nie przekraczający 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku do zawarcia umowy;
- 2) w przypadku rodzin - średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka rodziny nie przekraczający 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku do zawarcia umowy.

**§ 6. 1.** Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu przyjmuje się:

- 1) w przypadku osób samotnych - średni dochód miesięczny nie przekraczający 50% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku,
- 2) w przypadku rodzin - średni miesięczny dochód nie przekraczający w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania 30% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku.

2. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) w przypadku osób samotnych, jeżeli średni dochód miesięczny wynosi poniżej 50% najniższej emerytury - 5% czynszu;

- 2) w przypadku rodzin, jeżeli średni dochód miesięczny wynosi poniżej 30% najniższej emerytury - 5% czynszu.

### ROZDZIAŁ III

#### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.1. Przez osoby nie posiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a tym samym osoby kwalifikujące się do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, rozumie się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż:
  - a) 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi), w przypadku rodzin,
  - b) 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, w przypadku osób samotnych;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i zamieszkują w warunkach określonych w pkt. 1 oraz w ust. 2.
- 3) zamieszkują w lokalach, które nie spełniają wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, co potwierdza opinia rzeczoznawcy dołączona do wniosku.

2. Przy obliczaniu powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 podpunkt a i b przyjmuje się łączną powierzchnię mieszkalną lokalu (domu) oraz ilość osób, które zamieszkują w danym lokalu (domu) wraz z wnioskodawcą. W taki sam sposób oblicza się również powierzchnię mieszkalną, o której mowa wyżej, w przypadku gdy członkowie najbliższej rodziny wnioskodawcy ujęci we wniosku o wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu, zamieszkują w dwóch różnych lokalach na terenie Gminy, przy czym kryterium powierzchni mieszkalnej określonej w ust. 1, pkt. 1 podpunkt a i b powinno być spełnione w obu lokalach.

### ROZDZIAŁ IV

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

#### Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony

§ 8 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy zawiera się z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego - na czas nieoznaczony.

2. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być również zawarta z:

- 1) osobami spełniającymi jednocześnie kryterium niskiego dochodu i kryterium nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z postanowieniami paragrafu 4 oraz 7 Uchwały;
- 2) najemcami podlegającymi przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, które utraciły dotychczas zajmowane lokale wskutek klęski żywiołowej, pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) osobami opuszczającymi rodzinne lub instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, jeżeli przed umieszczeniem w w/w placówkach posiadały stałe zameldowanie na terenie Gminy;
- 5) najemcami komunalnych lokali mieszkalnych przekazującymi dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji organu Gminy w zamian za lokal dostarczony przez ten organ, jeżeli w

lokalu przekazanym następuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej, bądź gdy lokator ubiega się o lokal o niższym standardzie;

- 6) osobami, które zakwalifikowane zostały do dokonania i wykonały na własny koszt w mieszkaniowym zasobie Gminy lub w obiektach budowlanych stanowiących własność Gminy, na podstawie pozwolenia organu architektoniczno – budowlanego:
  - a) remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu,
  - b) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę, lub adaptację pomieszczeń mieszkalnych, a ich dochód i warunki zamieszkania, w chwili zakwalifikowania, uzasadniają uzyskanie lokalu z zasobów Gminy;
- 7) osobą stale zamieszkującą z najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego, w sytuacji wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych z lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli wspólne zamieszkiwanie w/w osób trwało minimum 5 lat przed dniem złożenia wniosku licząc;
- 8) najemcami komunalnych lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają zadłużenia z tytułu łączących ich z gminą umów najmu i przekażą swoje lokale do dyspozycji Gminy na lokale socjalne, wstępując jednocześnie w stosunek najmu innych, opróżnianych lokali mieszkalnych, w związku z powadzonym przez Gminę postępowaniem eksmisyjnym;
- 9) osobami będącymi repatriantami w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2004 r. Nr 53, poz. 532 ze zmianami),

3. W przypadkach wymienionych w ust. 2, pkt. 2-9 nie stosuje się kryterium niskiego dochodu i kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

4. Decyzję w sprawach wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w ust. 2, każdorazowo podejmuje Burmistrz na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

**§ 9.** Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom wymienionym w § 8 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 6, 7 i 9.

**§ 10.** 1. Nie zawiera się umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobami, które:

- 1) posiadają własnościowe prawo do lokalu za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 8, ust. 2, pkt 3.;
- 2) posiadały własnościowe prawo do lokalu i dokonały jego sprzedaży;
- 3) otrzymały pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

2. Jeżeli osoba umieszczona na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony trzykrotnie odmówi zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Gminę, który posiada cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2, ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami), traci ona prawo do ubiegania się lokal mieszkalny z zasobu Gminy.

3. Utrata prawa o ubieganie się o lokal z zasobu Gminy jest równoznaczna z wykreśleniem z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu.

4. O wykreśleniu z listy osobę zainteresowaną powiadamia się pisemnie.

**§ 11.** Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą spełniającą kryteria określone w § 8, ust. 2, pkt. 1 jest zamieszkiwanie i posiadanie stałego zameldowania na terenie Gminy. W przypadku małżeństwa powyższy warunek musi spełniać przynajmniej jeden z małżonków.

## Lokale socjalne

**§ 12.** 1. Na lokale socjalne wydziela się przede wszystkim lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym ( np. bez c. o., łazienki), przy czym powierzchnia mieszkalna (pokoi) lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami:

- 1) spełniającymi jednocześnie kryterium niskiego dochodu i kryterium nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z postanowieniami paragrafu 5 oraz 7 uchwały oraz nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu;
- 2) opuszczającymi domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, a nie kwalifikującym się do otrzymania skierowania do zawarcia umowy na lokal mieszkalny, jeżeli przed umieszczeniem w w/w placówkach posiadały stałe zameldowanie na terenie gminy;
- 3) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych i nie posiadającymi prawa do lokalu zamiennego.

3. Bez względu na wysokość uzyskiwanego dochodu, umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana z osobami, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu:

- a) przyznano uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;
- b) nie przyznano uprawnień do lokalu socjalnego, a osoby te są opiekunami prawnymi osób niepełnoletnich.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony wynoszący 3 lata.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i nie zalega w czynszu i opłatach niezależnych od właściciela lokalu.

6. Jeżeli osoba umieszczona na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego trzykrotnie odmówi zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez gminę, który posiada cechy lokalu w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami), traci ona prawo do ubiegania się lokal socjalny z zasobu Gminy. Utrata prawa ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy jest równoznaczna z wykreśleniem z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. O wykreśleniu z listy osobę zainteresowaną powiadamia się pisemnie.

**§ 13.** Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom opuszczającymi domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, a nie kwalifikującym się do otrzymania skierowania do zawarcia umowy na lokal mieszkalny;
- 2) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych i nie posiadającym prawa do lokalu zamiennego;
- 3) osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu socjalnego poprzez rozwiązanie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych lub opłat niezależnych od właściciela i w wyznaczonym przez wynajmującego terminie uregulowały swoje zaległości w w/w opłatach;
- 4) osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony poprzez rozwiązanie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych lub opłat niezależnych od właściciela i w wyznaczonym przez wynajmującego terminie uregulowały swoje zaległości w w/w opłatach, a których średni miesięczny dochód kwalifikuje te osoby do najmu lokalu socjalnego.

§ 14. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą spełniającą kryteria określone w § 5 i 7 jest zamieszkiwanie i posiadanie stałego zameldowania na terenie Gminy. W przypadku małżeństwa powyższy warunek musi spełniać przynajmniej jeden z małżonków.

§ 15. Decyzję w sprawach wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umów najmu, każdorazowo podejmuje Burmistrz na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, uwzględniając interes społeczny.

## ROZDZIAŁ V

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

§ 16. 1. Osoba będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może starać się o zamianę zajmowanego dotychczas lokalu w następujących sytuacjach:

- 1) zamiana lokali dokonywana jest pomiędzy najemcą, a Gminą i spełniony jest jeden z poniższych warunków:
  - a) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) za zamianą przemawiają względy zdrowotne, a zwłaszcza niepełnosprawność najemcy lokalu lub członka jego rodziny,
  - c) w przypadku, gdy najemca przekaze gminie lokal o wyższym standardzie lub o powierzchni mieszkalnej większej minimum o 15 m<sup>2</sup>;
- 2) zamiana lokali dokonywana jest pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy czym zamiana ta może nastąpić w przypadku, gdy:
  - a) w wyniku zamiany w obu lokalach powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie będzie niższa niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku osób samotnych niższa niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) w wyniku zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy nie zostanie zwiększona pomoc finansowa lub rzeczowa Gminy dla obydwu lub jednego z najemców tych lokali ;
- 3) zamiana lokali dokonywana jest pomiędzy najemcą lokalu należącego do zasobu Gminy oraz najemcą lokalu należącego do innego zasobu lokali, przy czym zamiana ta może mieć miejsce po spełnieniu warunków określonych w pkt. 2 niniejszego paragrafu oraz po uzyskaniu pisemnej zgody na zamianę od właściciela lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) zamiana lokali dokonywana jest pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a właścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego, przy czym zamiana ta może się odbyć pod warunkiem spełnienia postanowień pkt.2 niniejszego ustępu oraz pod warunkiem, że jednocześnie z zamianą nastąpi przeniesienia prawa własności pomiędzy Gminą a właścicielem zamienianego lokalu lub budynku; zamiana ta jest możliwa pod warunkiem uzyskania pisemnego oświadczenia od właścicieli / współwłaścicieli lokali o wyrażeniu zgody na zamianę.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest nie zaleganie we wszelkich opłatach związanych z umową najmu, w tym w szczególności z tytułu czynszu

najmu, a w przypadku istnienia takiego zadłużenia konieczność jego spłaty przed dniem złożenia wniosku o zamianę.

**§ 17.** 1. Zgody na zamianę lokali udziela Burmistrz kierując się zasadami współżycia społecznego.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1 jest udzielana po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) zostanie złożony pisemny wniosek przez osobę ubiegającą się o zamianę, o zamianę wraz z pisemnymi zgodami, odpowiednio:
  - a) najemcy,
  - b) najemcy i właściciela/ współwłaściciela lokalu,
  - c) właściciela / współwłaściciela lokalu;
- 2) zaistnienie przesłanek opisanych w § 16 odpowiednio dla każdego rodzaju zamiany.

**§ 18.** Lokale socjalne mogą być zamieniane jedynie na lokale socjalne.

## ROZDZIAŁ VI

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

**§ 19.** 1. Sprawy o najem lokalu wszczyna się na podstawie pisemnego wniosku.

2. Wnioskodawca ma obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów niezbędnych do potwierdzenia spełnienia kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wnioski rejestrowane i rozpatrywane są w Wydziale Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta i Gminy Witnica.

4. Wydział, o którym mowa w pkt. 3 przeprowadza corocznie weryfikację zakwalifikowanych wniosków, której celem jest sprawdzenie spełniania kryteriów, w oparciu o które nastąpiło zakwalifikowanie wnioskodawcy do wynajmu lokalu.

**§ 20.** 1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, jak również opiniowania spraw związanych z wydawaniem skierowań do zawarcia umowy najmu, powoływana jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz uwzględniając postanowienia ust. 3 oraz nadaje jej regulamin działania.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa składa się z dziesięciu osób. W skład Komisji wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli pracodawców;
- 2) dwóch przedstawicieli opieki społecznej;
- 3) dwóch przedstawicieli organizacji pozarządowych, których statutowa działalność wiąże się z realizacją zagadnień związanych z pomocą społeczną, mieszkalnictwem lub inną formą wspomagania osób potrzebujących pomocy;
- 4) trzech przedstawicieli z różnych grup społecznych i zawodowych;
- 5) jeden przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Witnica.

4. Obsługę Społecznej Komisji Mieszkaniowej prowadzi Wydział Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta i Gminy Witnica

**§ 21.** 1. W terminie do dnia 31 stycznia każdego roku Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza projekty aktualnych list osób uprawnionych do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy, na dany rok, biorąc pod uwagę wnioski złożone do dnia 31 grudnia roku poprzedniego.

2. Na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nie umieszcza się osób, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego w wyniku postanowienia sądowego.

3. Sporządzony projekt list przydziału mieszkań podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza i podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Witnica.

4. Lista, o której mowa w ust. 1 obowiązuje do czasu opublikowania listy na następny rok.

5. O ujęciu lub odmowie umieszczenia wniosku na liście powiadamia się wnioskodawcę w formie pisemnej.

**§ 22.** 1. Decyzje w sprawie wydawania skierowań do zawierania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz.

2. Wynajmujący zawiera umowę na najem lokalu z wnioskodawcą, który otrzymał skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zawarcie umowy następuje w terminie 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy.

3. Jeżeli pomimo zaakceptowania przez wnioskodawcę przydziału mieszkania, umowa najmu nie zostanie zawarta w wyznaczonym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie tego wnioskodawcy, skierowanie traci ważność.

4. Powierzchnia mieszkalna (pokoi) lokalu, na który sporządzana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powinna wynosić w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie mniej niż 5 m<sup>2</sup> na jedną uprawnioną osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10 m<sup>2</sup>. Umowa najmu jednak może być zawarta, jeżeli osoba wskazana do zawarcia tej umowy oświadczy na piśmie, że wyraża wolę objęcia lokalu o mniejszej powierzchni mieszkalnej /pokoi/. W takiej sytuacji, jeżeli w trakcie trwania umowy, nie zaistnieją inne przesłanki upoważniające do zawarcia umowy najmu lokalu o większej powierzchni, najemca nie może ubiegać się o zamianę na lokal o większej powierzchni. Wyrażenie zgody na najem mieszkania o niższej powierzchni niż kryterium określone w niniejszej uchwale zaznacza się w tekście umowy najmu.

**§ 23.** 1. Nie ujmują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oraz lokalu socjalnego, osób o których mowa w § 8, ust. 2, pkt 2, 5, 6, 7, 8, 9, § 12 ust.2, pkt. 2 i 3, ust. 3.

2. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w przypadku:

- 1)zawarcia umowy najmu;
- 2)trzykrotnej rezygnacji z przyjęcia zaproponowanych lokali;
- 3)odstąpienia od zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4)rezygnacji z ubiegania się o lokal;
- 5)braku złożenia, w wyznaczonym przez Urząd terminie, wniosku w sprawie weryfikacji aktualnych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej osoby umieszczonej wcześniej na liście;
- 6)zapewnienia lokalu we własnym zakresie;
- 7)podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej;
- 8)śmierci wnioskodawcy.

## ROZDZIAŁ VII

### Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

**§ 24.** 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

- 1) osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępными, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, albo jego pełnoletnim rodzeństwem, przy czym umowa z tymi osobami może być zawarta po łącznym spełnieniu poniższych warunków:
  - a) wspólne zamieszkiwanie z głównym najemcą trwało minimum 7 lat przed dniem złożenia wniosku licząc,
  - b) najemca opuszczający dotychczas zajmowany lokal pozostawił w nim współlokatorów z uwagi na to, że:
    1. w chwili przeprowadzenia się wraz z najemcą wszystkich zamieszkujących z nim osób, średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę w lokalu, do którego zamierza się przeprowadzić najemca, liczona wraz z osobami zamieszkującymi już w tym lokalu, byłaby niższa niż kryterium metrażowe kwalifikujące do wydania skierowania do wynajęcia mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy,
    2. właściciel lub inna osoba mająca prawo do lokalu, do którego zamierza się przeprowadzić najemca opuszczający lokal, nie wyraża zgody na przeprowadzenie się do tego lokalu pozostałych osób wspólnie zamieszkujących z tym najemcą;
- 2) osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego wstępnymi lub zstępными innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres przynajmniej 7 lat przed datą złożenia wniosku licząc i nie posiadania prawa do innego lokalu;
- 3) osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały (w tym spłata zadłużenia obciążającego lokal);
- 4) osobami, które na skutek wzrostu dochodu gospodarstwa domowego zamieszkują bez tytułu prawnego w lokalu socjalnym, a spełniają kryterium niskiego dochodu do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku opisanych w ust. 1 pkt 4 umowa najmu na czas nieokreślony może być zawarta na lokal mieszkalny, inny niż lokal socjalny dotychczas zajmowany.

3. Umowy najmu mogą być również zawierane z osobami zamieszkującymi bez tytułów prawnych w lokalach przejętych przez gminę od innych właścicieli.

**§ 25.** 1. Decyzje w sprawach wydania skierowania do zawarcia umowy najmu w przypadkach opisanych w § 24 podejmuje Burmistrz na umotywowany pisemny wniosek osoby zainteresowanej, uwzględniając interes społeczny.

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu w przypadkach opisanych w § 24 ust. 1, pkt. 1, 2, 3 oraz ust. 3 może być wydane na lokal dotychczas zajmowany lub lokal spełniający, w stosunku lokalu do wcześniej zajmowanego, kryteria lokalu zamiennego, w rozumieniu przepisów Ustawy.

## ROZDZIAŁ VIII

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

**§ 26.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane rodzinom umieszczonym na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, składającym się z liczby osób, która uprawnia do uzyskania lokalu o takiej powierzchni.

**§ 27.** W przypadku braku na liście rodziny kwalifikującej się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, lokale o takiej powierzchni mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego ustalonego przez Burmistrza, z uwzględnieniem występujących na lokalnym rynku nieruchomości wysokości czynszu wolnego.

## ROZDZIAŁ IX

### Zasady wynajmowania lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

#### Lokale zamienne

**§ 28.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się część lokali, które przeznacza się na lokale zamienne.

2. Wykwaterowanie najemcy lokalu wchodzącego do zasobu mieszkaniowego Gminy wraz z osobami wspólnie z nim zameldowanymi na pobyt stały, do lokalu zamiennego następuje w przypadkach:

- 1) przewidzianych w Ustawie;
- 2) stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, że lokal z przyczyn technicznych nie spełnia warunków lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
- 3) budynek, w którym znajduje się lokal, został przeznaczony do rozbiórki, modernizacji lub remontu;
- 4) gdy w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, lokal został przeznaczony do sprzedaży, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu;
- 5) przeznaczania budynku do rozbiórki w związku z prowadzeniem inwestycji celu publicznego.

3. Postanowienia ust. 2 nie mają zastosowania w przypadku, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu.

**§ 29.** Umowy najmu lokali zamiennych zawierane są w pierwszej kolejności z:

- 1) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszkującymi w budynkach, w których wystąpiła katastrofa budowlana lub klęska żywiołowa i dalsze przebywanie w lokalu zagraża życiu lub mieniu mieszkańców, pod warunkiem, że mają oni prawo do lokalu zamiennego;
- 2) z najemcami pozbawionymi mieszkań w wyniku inwestycji celu publicznego.

**§ 30.** Umowa najmu lokalu zamiennego może być zawarta na:

- 1) czas określony, w przypadku przeprowadzenia najemcy wraz z osobami z nim zamieszkującymi w związku z remontem dotychczas zajmowanego lokalu, w tym przypadku umowa zawierana jest na czas trwania remontu;
- 2) na czas nieoznaczony, w pozostałych przypadkach określonych w § 28 ust. 2.

**§ 31.** Decyzję w sprawach wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego każdorazowo podejmuje Burmistrz na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

**§ 32.** 1. W zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy z osobami posiadającymi kwalifikacje zawodowe, pełniącymi określone funkcje lub wykonującymi rodzaj pracy, na które istnieje zapotrzebowanie na terenie gminy.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane tym osobom na czas trwania stosunku pracy jeżeli osoby te nie zamieszkują na terenie gminy i nie mają na jej terenie jakiegokolwiek tytułu do innego lokalu mieszkalnego.

3. Zawarcie umów najmu z osobami, o których mowa w niniejszym paragrafie wymaga pozytywnej opinii właściwej komisji Rady.

**§ 33.** Decyzję w sprawach wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 32 podejmuje Burmistrz na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

## ROZDZIAŁ X

### Postanowienia końcowe

**§ 34.** Traci moc Uchwała Nr XXVII/211/2001 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 6 grudnia 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Krystyna Sikorska