

**UCHWAŁA NR VIII/52/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001 r. Nr 142 , poz.1591, z 2002 r. Nr 23 , poz. 220, Nr 62, poz.558 , Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214 ,poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230 i Nr 106, poz.675), 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Nr 128, poz.902 i Nr 173, poz.1218, z 2010 r. Nr 3 poz.13) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków i określa kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz tryb postępowania w tych sprawach.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy czyli Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie z siedzibą przy ulicy Batorego 25;
- 3) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół powołany przez Burmistrza Miasta-Gminy , w skład którego wchodzi przedstawiciele Urzędu Miasta-Gminy Stryków, przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, oraz przedstawiciele Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy - oznacza to lokale określone w art.20 ust.1 ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym wnioskodawcy - należy przez to rozumieć wnioskodawcę, jego małżonkę/a oraz inne osoby, które w przypadku zawarcia umowy najmu będą z wnioskodawcą wspólnie zamieszkiwać i prowadzić gospodarstwo domowe;
- 6) osobie w trudnej sytuacji materialnej- należy przez to rozumieć osobę, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 7) osobie, która znalazła się w niedostatku - należy przez to rozumieć osobę, której średni dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 8) dochodzie- należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, osiągnięte przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego;

- 9) kwocie najniżej emerytury - kwota najniżej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 10) przegęszczeniu- należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jedoosobowego gospodarstwa mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 3. 1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków wchodzi lokale mieszkalne położone na terenie miasta i gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców miasta i gminy Stryków, posiadających stałe zameldowanie w gminie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od w/w zasady.

3. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

**§ 4.** O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
  - a) mieszkają w lokalu o znacznym przegęszczeniu lub,
  - b) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) są mieszkańcami miasta lub gminy Stryków przez okres co najmniej pięć ostatnich lat, warunek ten nie dotyczy osób pełnoletnich opuszczających domy dziecka lub rodzinę zastępczą;
- 4) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały.

**§ 5.** Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą zostać oddane w najem w pierwszej kolejności osobom, które:

- 1) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mających możliwości powrotu do lokalu, w którym są lub byli zameldowani na pobyt stały;
- 3) pozostają w trudnej sytuacji społecznej ze względu na przemoc w rodzinie lub inną patologię.

**§ 6. 1.** Lokale o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym będące w mieszkaniowym zasobie gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

2. Umowa najmu na lokal socjalny może być zawarta na okres do 1 roku.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć kolejną umowę pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

**§ 7.** Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal socjalny:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku;
- 4) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny lub budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 5) są bezdomne.

**§ 8.** 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:

- 1) zamiany dokonuje się między najemcami wyrażającymi chęć takiej zamiany, za zgodą właścicieli lokali;
- 2) zamianie podlegają wyłącznie lokale niezadłużone;
- 3) w przypadku chęci zamiany lokalu komunalnego z większego na mniejszy lub odwrotnie, zgodę wyraża Burmistrz kierując do zawarcia umowy;
- 4) osoby, które w wyniku zamiany stały się najemcami lokali o mniejszej powierzchni, nie mogą ubiegać się ponownie w gminie o poprawę warunków mieszkaniowych;
- 5) na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy, może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów;
- 6) nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

**§ 9. 1.** W celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych powołana jest przez Burmistrza Miasta-Gminy Stryków Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej, należy:

- 1) sprawdzanie dotychczasowych warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z zasobów gminy;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

3. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lub zamianie lokalu, wydając skierowanie do zawarcia umowy przez wynajmującego.

4. W przypadku, jeżeli osoba, której został wskazany lokal odmówi zawarcia umowy najmu tego lokalu, lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy. Jeżeli osoba dwukrotnie odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, osobę tę skreśla się z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

**§ 10. 1.** Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

- 1) osoby ubiegające się o najem lokalu składają wniosek w Urzędzie Miasta-Gminy Stryków, który powinien zawierać:
  - a) opis sytuacji życiowej uzasadniającej ubieganie się o mieszkanie z zasobu gminy,
  - b) dokumenty potwierdzające dochody na poziomie kwalifikującym do uzyskania lokalu mieszkalnego lub socjalnego,
  - c) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności);
- 2) wnioski osób ubiegających się o lokal są rejestrowane w kolejności wpływu;
- 3) Burmistrz zawiadamia pisemnie wnioskodawcę o wpisaniu go na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

**§ 11.** W szczególnych przypadkach Burmistrz posiada możliwość przyznania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu, zgodnie z zasadami współżycia społecznego z pominięciem kryteriów określonych w uchwale jak również może przyznać lokal poza kolejnością.

**§ 12. 1.** Zawarcie umowy najmu na nowe lokale mieszkalne może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Kaucja wynosić będzie dziesięciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Wynajmujący może na uzasadniony wniosek najemcy rozłożyć kaucję na raty.

4. W pozostałych przypadkach dotyczących zawieranych umów najmu kaucja nie będzie pobierana.

**§ 13. 1.** W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zameldowanych i zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej 10 lat, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu: zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, dzieci współmałżonka, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art.691 kc, tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą w chwili jego śmierci.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 i 2, stosunek najmu wygasa.

### **Rozdział 3.**

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

§ 14. Nie określa się kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, jako że w zasobie nie ma lokali o takiej powierzchni ani też nie planuje się powiększenia zasobu o takie nowe lokale.

### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta-Gminy Stryków

§ 16. Traci moc Uchwała Nr XLII/322/2005 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta-Gminy Stryków z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**