

Projekt

z dnia 7 lutego 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, Dz. U. z 2002 Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz.146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, Dz. U. z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 149 poz.887, Nr 217 poz. 1281) oraz art. 21 ust.1 pkt 2, w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Dz. U. z 2006r. Nr 86 poz.602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz.1833, Dz. U. z 2007r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010r. Nr 3 poz. 13, Dz. U. z 2011r. Nr 224 poz. 1342), Rada Gminy Łęka Opatowska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXV/194/2002 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 13 lutego 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 54 poz. 1563 z dnia 22 kwietnia 2002r.) oraz uchwała Nr VI/27/11 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i Pomocy Społecznej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

dn. 09.02.2012r. podpis

### **Uzasadnienie**

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, wynika z art. 21 ust. 1, w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Przewiduje się uregulowanie zagadnień związanych z wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w szczególności opracowania zasad, ich stosowania. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest słuszne i w pełni uzasadnione.

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łęka Opatowska

z dnia ..... 2012 r.

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Niniejszy załącznik określa zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska.

**§ 2.** Ilekcrc w niniejszym załączniku 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w ust. 1;
- 4) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w ust. 1, nie będący lokalem socjalnym;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227 ze zm.);
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych (ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.), czyli należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód (osób wymienionych w ust. 7), o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych tj. za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. 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, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne;
- 9) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia – należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy wymienionej w ust. 1, tj. za powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy i łazienek.

§ 3. 1. Wójt Gminy , gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Łęka Opatowska przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami, których dochód przekracza ustaloną kwotę w niniejszej uchwale lub zajmowany lokal przekracza ustaloną powierzchnię mieszkalną ze względu na warunki bytowe uwzględniając sytuację: mieszkaniową, zdrowotną i rodzinną.

## **Rozdział II.**

**Wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz inne okoliczności uzasadniające oddanie w najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska oraz możliwość uzyskania obniżki czynszu**

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

- a) 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać kwoty:

- a) 80 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,

aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

§ 6. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- a) 80 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,

aktualnie obowiązującej w momencie złożenia wniosku.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, poza osobami zajmującymi lokale socjalne.

3. Najemca może ubiegać się o obniżenie czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące

4. O wysokości obniżki każdorazowo decyduje Wójt Gminy.

§ 7. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę kwotę półrocznego dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 8, z okresu sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział lokalu, podzielony przez 6 miesięcy.

## **Rozdział III.**

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

§ 8. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat, bądź niezdolni do samodzielnej egzystencji, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub niezdolną do samodzielnej egzystencji, jest członek rodziny najemcy wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą jakichkolwiek należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania tego zadłużenia.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na:

- 1) dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej;
- 2) lokalu o wyższym standardzie;
- 3) lokalu na niższej kondygnacji, bądź
- 4) lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub wc.

5. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania, określa rozdział VI niniejszej uchwały.

#### **Rozdział IV.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. Zamianą lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy.

4. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).

5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny najemcy, który nie wywiązuje się ze zobowiązań wobec Wynajmującego.

6. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu najemcy zajmującemu lokal, który po jego opuszczeniu zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny.

7. Wynajmujący lokale odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- a) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę, nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- b) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z jakąkolwiek zapłatą należności czynszowych, chyba, że zawarto porozumienie odnośnie jego spłaty;
- c) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia;
- d) zaistnieją inne uzasadnione powody.

#### **Rozdział V.**

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

§ 10. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łęka Opatowska, mogą być wynajmowane osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

- a) przed złożeniem wniosku o najem lokalu, zamieszkiwała i była zameldowana na pobyt stały, przez okres co najmniej 5 lat, na terenie Gminy Łęka Opatowska;
- b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- c) posiadają dochody w wysokości określonej w § 4 oraz w § 5 uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- a) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub przeprowadzenia remontu w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub przeprowadzenia remontu;

- b) zajmującym lokale w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczony do rozbiórki w związku z inwestycjami gminy;
- c) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia o charakterze losowym,
- d) znajdującym się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych;
- e) rodzinom lub osobom samotnym, będących mieszkańcami Gminy Łęka Opatowska, z którymi zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności;
- f) obowiązek dostarczenia lokalu wynika z wyroku sądowego;
- g) opuszczającym rodzinne i instytucjonalne formy opieki zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego posiadające miejsce stałego pobytu na terenie Gminy Łęka Opatowska.

3. Za osoby pozostające w trudnych warunkach materialnych, uważa się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w kwartale zakwalifikowania tych osób do otrzymania lokalu, nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, uważa się osoby, które zajmują lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Do lokalu socjalnego, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na zasadach równorzędności kwalifikują się:

- a) rodziny lub osoby zamieszkujące w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu zamiennego;
- b) osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które jednocześnie znalazły się w niedostatku, czyli osoby, których udokumentowany miesięczny dochód, ustalony zgodnie z § 6, nie przekracza 80 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym;
- c) rodziny lub osoby bezdomne w wyniku zdarzeń losowych.

6. Bez względu na wysokość uzyskiwanego dochodu, umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana z osobami lub rodzinami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia, nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

7. Jeśli kilku wnioskodawców spełnia kryteria określone w § 9 uchwały, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, wyznaczone jest przez kolejność wpływu wniosków do Urzędu Gminy.

8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.

9. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza dochodów określonych w § 5.

10. Decyzja o przekwalifikowaniu lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, bądź lokalu socjalnego na lokal (w przypadku podwyższenia standardu dotychczasowego lokalu socjalnego), podejmowana jest przez Wójta Gminy lub osobę przez niego upoważnioną.

11. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

## **Rozdział VI.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz poddanie tych spraw kontroli społecznej**

§ 11. 1. Składane wnioski o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych rejestrowane są na bieżąco.

2. Złożone wnioski od stycznia do grudnia każdego roku poddawane są wizji lokalnej - celem sprawdzenia warunków mieszkaniowych w miesiącu styczeń - luty następnego roku przez członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. W I kwartale każdego roku weryfikowane są wcześniej złożone wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne na podstawie składanych zaświadczeń przez wnioskodawców o dochodach z IV kwartału roku poprzedniego.

**§ 12. 1.** Kwalifikowanie osób do zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne, zamienne i socjalne odbywa się z udziałem i pod kontrolą Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Wójt Gminy Łęka Opatowska określając jej zakres działania i regulamin pracy.

3. W I kwartale każdego roku przy udziale członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na podstawie złożonych zaświadczeń o dochodach. Wykazy osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego komunalnego i socjalnego zatwierdzone przez Wójta Gminy Łęka Opatowska podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Łęka Opatowska na okres 30 dni.

4. W szczególnych przypadkach można w ciągu roku utworzyć dodatkowy wykaz przydziału mieszkań.

5. Wykaz sporządza się dla lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych. Ilość zakwalifikowanych osób do umieszczenia na wykazie w celu zawarcia umowy najmu w danym roku uzależniona jest od możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

6. Umieszczenie osób na wykazie nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich wnioskodawców w danym roku.

7. Osoby umieszczone na rocznych wykazach przydziału mieszkań zobowiązane są w miesiącu styczniu każdego roku do dostarczenia zaświadczeń o dochodach z okresu IV kwartału poprzedniego roku.

8. Wnioskodawcy zobowiązani są do uaktualniania danych zawartych we wniosku, dotyczących miejsca zamieszkania oraz liczby osób ubiegających się o najem lokalu.

9. Kolejność umieszczenia osób w wykazach po ich zakwalifikowaniu winna być zgodna z datą wpływu wniosku.

10. Dwukrotna odmowa przyjęcia wskazanego lokalu do przydziału powoduje skreślenie wnioskodawcy z wykazu przydziału lokalu.

11. Umowy najmu na lokale mieszkalne i lokale zamienne zawierane są na czas nieoznaczony.

12. Wskazanie lokatora na zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznym wykazie przydziału lokali mieszkalnych i socjalnych - zaopiniowanym przez członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

13. Wnioskodawcy, którym przydzielono lokal do zasiedlenia zobowiązani są do dokonania zameldowania w przydzielonym lokalu.

14. Do dokonania zameldowania w lokalu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy wymagana jest zgoda właściciela lokalu.

## **Rozdział VII.**

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

**§ 13. 1.** Wójt Gminy może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, że wyżej wymienione osoby nie mogą przekwaterować się do innego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

**§ 14. 1.** W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona, wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona, może wydłużyć termin na przekazanie lokalu na okres do 6-ciu miesięcy.

## **Rozdział VIII.**

### **Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych**

§ 16. 1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększać poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt adaptacji: strychów, suszarni, pralni lub innych pomieszczeń niemieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska.

2. Pomieszczenie przewidziane do robót adaptacyjnych typuje Wójt Gminy w porozumieniu z zarządcą budynku lub na prośbę lokatora lokalu o poszerzenie zajmowanego mieszkania.

3. Wyboru osób do zaadaptowania pomieszczeń dokonuje się spośród wnioskodawców, którzy oczekują na zawarcie umowy najmu na lokal komunalny.

4. Prace adaptacyjne mogą być prowadzone pod nadzorem i na podstawie pisemnej umowy pomiędzy wnioskodawcą, a Wójtem Gminy - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

5. Po zgłoszeniu przez inwestora zakończenia robót i protokolarnym odbiorze nowo powstałego lokalu przez zarządcę budynku zostanie wydane wskazanie osoby, z którą była zawarta umowa na prace adaptacyjne o zawarcie umowy najmu.

## **Rozdział IX.**

### **Kaucja zabezpieczająca**

§ 17. 1. Najemcy, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska z wyłączeniem lokali socjalnych, są zobowiązani do wpłacania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu:

- 1) za lokal wyposażony w urządzenia kąpielowe w wysokości 10-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy,
- 2) za lokale nie wyposażone w urządzenie kąpielowe w wysokości 5-krotności miesięcznego za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

2. W wyjątkowych sytuacjach Wójt Gminy może rozłożyć na raty kaucję.

3. Nie pobiera się kaucji od lokalu socjalnego, zamiennego oraz od osób, które na własny koszt zaadaptowały mieszkanie z pomieszczenia niemieszkalnego.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 18. 1. Wójt Gminy może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części (minimum 75% ) zaległości czynszowe i zawarł ugodę ośnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu bez konieczności wszczynania trybu określonego w § 11.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

dn. 08.02.2013

podpis