

**UCHWAŁA NR 215/XXV/2008  
RADY MIEJSKIEJ W SIERPCU  
z dnia 17 grudnia 2008r.**

w sprawie : **określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sierpc”.**

Na podst. art.18 ust 2 pkt 15 art. 40 ust 1, art. 41 ust 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku) oraz art. 6 i art.21 ust. 3 z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokat, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001r.) Rada Miejska w Sierpcu uchwała, co następuje.

**§ 1**

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Sierpc” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

**§ 3**

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 26.06.2002 roku nr 322/XLI/2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sierpc.

**§ 4**

Wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*MCh*  
Marek Chrzaniowski

## ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIERPC

### Rozdział I Wprowadzenie

#### § 1

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Sierpca jest tworzony i utrzymywany dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

W celu realizacji powyższego zadania Miasto Sierpc :

- a) wynajmuje lokale mieszkalne, socjalne i zamienne
- b) sprzedaje lokale i budynki mieszkalne stanowiące własność miasta na warunkach określonych w uchwale w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Miasto Sierpc”
- c) wynajmuje lokale od innych właścicieli i podnajmuje je osobom o niskich dochodach
- d) Kupuje lokale i budynki od innych właścicieli
- e) wynajmuje na zasadach czynszu wolnego lokale mieszkalne, których powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup>

2. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmu lokali stanowiących własność, współwłasność lub pozostających w zarządzie Gminy Miasto Sierpc

3. Mieszkaniowym zasobem gospodaruje Burmistrz Miasta Sierpc zgodnie z przyjętymi w uchwale zasadami.

#### § 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale:

- mieszkalne tj. wyposażone co najmniej w urządzenia wodno kanalizacyjne i WC w lokalu bądź położone poza lokalem
- socjalne tj. lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art.2 ust.1 pkt 5 ustawy
- *pomieszczenia tymczasowe*

2. Na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne .

#### § 3

Wykaz mieszkaniowego zasobu gminy obejmujący budynki z lokalami mieszkalnymi, budynki z lokalami socjalnymi i przeznaczonymi na lokale socjalne stanowi załącznik do uchwały.

#### § 4.

Ilekróć mowa jest o:

*ustawie* – należy rozumieć przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami) w

*zasobie mieszkaniowym miasta* – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność, współwłasność lub pozostających w zarządzie Gminy Miasto Sierpc

*lokalu socjalnym i zamiennym* - w rozumieniu ustawy

*pomieszczeniu tymczasowym* – w rozumieniu art. 1046 §6 i 11 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. –Kodeks Postępowania Cywilnego

*wynajmującym* – należy przez to rozumieć miasto Sierpc

*remoncie* – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

*gospodarstwie domowym* – rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora

*dochodach* – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa GUS.

*niedostatku* - należy przez to rozumieć szczególnie trudną sytuację bytową osoby lub rodziny, której dochód kwalifikuje się do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej

*osobie bezdomnej* – należy przez to rozumieć osobę nie zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji i dowodach osobistych

## Rozdział II

### Zasady ogólne

#### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

#### § 1.

1. Lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sierpc mogą być wynajmowane osobom:

- a) uprawnionym do lokalu zamiennego (mieszkalnego) na podstawie przepisów ustawy w przypadkach, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia ze szczególnym uwzględnieniem przypadków dotyczących zagrożeń ludzi lub mienia /art.32 ustawy dot. wypowiedzenia najmu najemcom opłacającym czynsz regulowany/
- b) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, wyeksploatowania budynku.
- c) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń mieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta.
- d) dokonywały dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych zarówno w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta jak i z najemcami innych zasobów z powodu złych warunków mieszkaniowych, ze względów zdrowotnych lub społecznych po spełnieniu warunków określonych w rozdziale VIII
- e) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały.
- f) osobom uprawnionym do wynajęcia lokalu związanego ze stosunkiem pracy.
- g) pozostawionymi w lokalu opuszczonym przez najemcę jego dziećmi, osobom przysposobionym rodzicami lub rodzeństwem chyba , że najemca zamieszkał w lokalu lub domu znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu a jego powierzchnia zapewnia pozostawionym osobom normy powierzchni pokoi przysługującej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.

2. Lokale w mieszkaniowym zasobie miasta mogą być również wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych;

- a) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj. , w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osoby jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> lub w lokalach uznanych za mieszkalne.
- b) zamieszkują w mieście Sierpc minimum 5 lat i mogą udokumentować, że Miasto to stanowi ich „centrum życiowe” czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.
- c) spełniają kryteria materialne tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% w gospodarstwie jednoosobowym obliczone jak w ustawie o dodatkach mieszkaniowych

- d) nie posiadają samodzielnego tytułu prawnego do zajmowanego innego mieszkania, w tym również nie jest współnajemcą innego lokalu.
3. Warunki wymienione w pkt 2 muszą być spełnione łącznie.

#### § 2.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które prawo do takiego lokalu nabyły na podstawie orzeczenia sądowego (art. 14 ust. 1 ustawy).
2. Realizacje wyroków odbywa się w kolejności ich wpływu do gminy. Gmina zastrzega sobie prawo pierwszeństwa realizacji wyroków dotyczących lokali niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania zasobem gminy.
1. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:
  - a) spełniają wymogi określone w pkt 3
  - b) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, które:
  - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a zamieszkują w lokalach, gdzie na jedną osobę przypada mniej jak 5 m<sup>2</sup>.
  - b) Zamieszkują na terenie miasta Sierpca przez okres co najmniej 5 lat i miasto stanowi ich „centrum życiowe”
  - c) spełniają kryteria materialne tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70% w gospodarstwie jednoosobowym obliczone jak w ustawie o dodatkach mieszkaniowych
3. Warunki wymienione w pkt 3 muszą być spełnione łącznie.

### Rozdział III

#### Zasady kwalifikowania wniosków o poprawę warunków mieszkaniowych

#### §1.

1. Osoba ubiegająca się o uzyskanie pomocy mieszkaniowej jest zobowiązana do złożenia do Burmistrza Miasta Sierpc
  - a) wypełnionego wniosku według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszych zasad.
  - b) zobowiązana jest również do złożenia oświadczenie o nieposiadaniu lokalu lub budynku mieszkalnego.
2. Wniosek nie spełniający powyższych wymogów nie podlega rozpatrzeniu.

#### § 2.

Wnioskodawca jest zobowiązany do bieżącego informowania wynajmującego o zmianach danych zawartych we wniosku.

### §3.

Przy kwalifikacji osób uprawnionych do wynajmu lokalu nie będą rozpatrywane wnioski osób które:

- a) zbyły lub przekazały swój lokal lub budynek mieszkalny
- b) dokonały dobrowolnej zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze,
- c) wynajmują w drodze wolnego najmu lokal o stanie technicznym lub o powierzchni użytkowej uprawniającej do starania się o pomoc mieszkaniową
- d) są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.

### § 4.

W przypadkach szczególnych względów społecznych, a zwłaszcza istnienia przemocy w rodzinie, przewlekłej choroby, choroby psychicznej lub alkoholizmu członka rodziny wnioskodawcy, dopuszcza się uwzględnienie przy opracowywaniu listy wnioski, które zostały negatywnie zweryfikowane z powodu niespełnienia ustalonych kryteriów, o których mowa .w rozdziale II.

## Rozdział IV

**Tryb rozpatrywania wniosków o wynajem lokali oraz sposób poddawania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej.**

### § 1.

1. Kwalifikacji osób do wynajęcia lokalu dokonuje się na podstawie wniosku.
  2. Wniosek podlega rejestracji w rejestrze pn." Ewidencja osób ubiegających się o mieszkania komunalne".
- O rejestracji wniosku oraz o terminie jego rozpatrzenia wnioskodawca jest informowany na piśmie.

### § 2.

Kontrole wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali powinny być zawarte w pierwszej kolejności sprawuje Społeczny Zespół ds. Rozdziału Mieszkań.

1. W skład Społecznego Zespołu ds. Rozdziału Mieszkań wchodzi:
  - 1) Przewodniczący lub delegowani przedstawiciele wszystkich komisji stałych Rady Miejskiej w Sierpcu
  - 2) Przewodniczący lub delegowani przez nich przedstawiciele wszystkich zarządów osiedli.
  - 3) Dyrektor lub delegowany przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sierpcu.
  - 4) Naczelnik Wydziału Spraw Komunalnych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Sierpcu.
  - 5) Dyrektor lub delegowany przedstawiciel Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu.

2. Do zadań Społecznego Zespołu ds. Rozdziału Mieszkań należą w szczególności:

- a) Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.
- b) Uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu
- c) Sporządzenie projektów list rocznych osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego i socjalnego
- d) Proponowanie kolejności przyznawania lokali osobom umieszczonym na liście.

3. Społeczny Zespół ds. Rozdziału Mieszkań działa na podstawie własnego regulaminu, określającego tryb jego pracy.

4. Obsługę techniczną Społecznego Zespołu ds. Rozdziału Mieszkań prowadzi Wydział Spraw Komunalnych i Mieszkaniowych.

### § 3.

1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się o najem na liście rocznej.

Kolejność osób uprawnionych do wynajmu lokalu ustala się po zasięgnięciu opinii Społecznego Zespołu ds. Rozdziału Mieszkań

2. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie do dnia 31 stycznia każdego roku w Urzędzie Miejskim w Sierpcu i Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej przez okres 1 miesiąca.

Wnoszone do projektu listy zastrzeżenia rozpatrywane są przez Burmistrza Miasta Sierpc po zasięgnięciu opinii Społecznego Zespołu ds. Rozdziału Mieszkań.

3. Roczne listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Sierpca sporządzane są przez Burmistrza Miasta Sierpc w porządku alfabetycznym w oparciu o projekty, o których mowa w pkt 2, w okresie do 31 marca każdego roku.

4. Oprócz list rocznych mogą być w ciągu roku sporządzane listy dodatkowe.

### Rozdział V

Przepisów rozdziału nr IV nie stosuje się wobec osób, które utraciły mieszkanie w okolicznościach wymienionych w Rozdziale II §1 pkt 1 p.pkt b,c,d,e.

### Rozdział VI

Osobie umieszczonej na liście przydziału, która w danym roku nie otrzymała lokalu mieszkalnego czy socjalnego przysługuje pierwszeństwo przydziału w roku następnym o ile jej sytuacja materialna i mieszkaniowa określona w niniejszej uchwale uprawnia do wynajęcia lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Sierpca.

### Rozdział VII

1. Umowy najmu lokali zawierane są przez zarządcę na podstawie
  - a) prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu
  - b) zaświadczenia potwierdzającego istnienie stosunku najmu, wydane przez organ gminy
  - c) skierowań do zawarcia umowy najmu
2. Dwukrotna odmowa objęcia oferowanego lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

### Rozdział VIII

#### Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta

1. Zamiana lokali mieszkalnych między stronami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu może polegać na :
  - a) dobrowolnej zamianie, dokonywanej pomiędzy najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Miasto Sierpc lub pomiędzy najemcami lokali gminnych, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach
  - b) zamianie dokonywanej przez wynajmującego na wniosek najemcy z niżej podanych przyczyn:
    - zaistniały okoliczności, w których najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu
    - zaistnieją względy społeczne, a w szczególności inwalidztwo najemcy lub członka rodziny spowodowane schorzeniami narządów ruchu lub inne schorzenia powodujące niepełnosprawność.
2. Zamiana między stronami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu odbywa się w sposób dobrowolny i wymaga :
  - a) zgody Burmistrza Miasta Sierpc i zarządcy, jeżeli jest to zamiana w ramach mieszkań w mieszkaniowym zasobie miasta
  - b) zgody Burmistrza Miasta Sierpc i pozostałych dysponentów czy właścicieli lokali, jeżeli zamiana następuje między najemcą gminnym a osobami zamieszkującymi w innych zasobach.
3. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany w przypadku:
  - a) istnienia zadłużeń z tytułu najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta
  - b) gdy dokonanie zamiany byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
4. W sytuacjach uzasadnionych względami ekonomicznymi wynajmujący może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, jeżeli wnioskodawca ureguluje ciążące na nim zobowiązania.



## Rozdział IX

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

### § 1.

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: 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.

### § 2.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

### § 3.

W razie braku osób wymienionych w §1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

### §4.

Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie §1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób, które go wypowiedziały.

### § 5.

Przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

## Rozdział X

### Kaucje mieszkaniowe

1. Celem zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy pobiera się kaucje od najemców tych lokali na zasadach i w trybie określonym niniejszą uchwałą.
2. Nie pobiera się kaucji za lokale:
  - a) socjalne
  - b) zamienne
  - c) zasiedlane w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
  - d) uzyskane w wyniku nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub przebudowy przez osoby fizyczne.
3. Kaucje pobiera się w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest wpłacić kaucję przed otrzymaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu z uwzględnieniem przypadków określonych w pkt. 9.
5. W przypadku opuszczenia lokalu wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające do zapłaty z tytułu najmu lokalu.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
7. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
8. Zwrot kaucji następuje według zasad określonych w art.6 ust.2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
9. W szczególnych wypadkach najemca może być zwolniony z obowiązku wpłaty kaucji.

Decyzje o zwolnieniu z wpłaty kaucji, częściowym jej umorzeniu lub rozłożeniu na raty podejmuje Burmistrz Miasta Sierpca w drodze odrębnej decyzji, po zasięgnięciu opinii Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sierpcu.

## Rozdział XI

### Najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>

1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznaczają się do najmu za zapłatą czynszu wolnego, chyba że wynajmujący postanowi o innym sposobie zagospodarowania takich lokali.
2. W przypadku przeznaczenia do najmu lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> za zapłatą czynszu wolnego.  
Wynajmujący ustala warunki przetargu i decyduje o dalszym zagospodarowaniu lokalu o ile dwukrotny przetarg nie da rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*MCh*  
Marek Chrzastowski