

**Uchwała Nr XII/110/07**  
**Rady Miejskiej w Opocznie**  
**z dnia 11 października 2007 roku**  
**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego**  
**zasobu gminy Opoczno**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tj. Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591, ze zm. Dz. U. 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 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Dz.U.138 poz. 974/ oraz art. 21 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 2005 roku Nr 31 poz. 266, ze zm. Dz. U. z 2006 roku Nr 876 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249, poz. 1833 , z 2007 roku Nr 128 poz. 902/ Rada Miejska uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1.Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno.

§ 2.Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Opoczno tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy.  
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno wchodzi następujące rodzaje lokali- mieszkalne, zamienne i socjalne- określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 4.Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest gmina Opoczno reprezentowana przez Burmistrza Opoczna lub podmiot przez niego upoważniony ( w tym zarządca).

§ 5. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się przeciętny dochód brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego osiągnięty w kwartale poprzedzającym rozpatrywanie wniosku.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno**

- § 6. 1. Gmina Opoczno gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom gminy Opoczno.  
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Opoczna może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

## **ROZDZIAŁ III**

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

§ 8. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i której przeciętne dochody na członka rodziny brutto w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku nie przekraczały 150 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 9. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 10.1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku nie przekraczały 100 proc. najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 proc. najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 2 lata.

§ 11. Małżonkom (lub jednemu z nich) posiadającym tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości nie przysługuje prawo do mieszkania stanowiącego własność gminy Opoczno.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Warunki dokonywania zamian lokali**

§ 12.1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

Zamiana może być również dokonana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a właścicielem lokalu lub domu wymaga przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.
3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.
4. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których chociaż jedna zajmuje lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy, wymaga zgody Burmistrza Opoczna wyrażonej na piśmie.
5. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone we wszystkich przypadkach, gdy jest to uzasadnione ze względu na słusze interesy tych osób i nie można zgody odmówić bez istotnej przyczyny.
6. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi, z których chociaż jedna zajmuje lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy, może nastąpić w szczególności w przypadkach gdy:
  - a/ jedna z osób zainteresowanych jest najemcą lokalu socjalnego wynajętego na czas oznaczony,
  - b/ jedna z osób zainteresowanych, której gospodarstwo domowe składa się z większej ilości członków uzyskałaby w wyniku zamiany lokal o powierzchni pokoi mniejszej niż dotychczas zajmowana, chyba że zamiana taka nie spowoduje zamieszkania w lokalu o powierzchni pokoi poniżej 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania,
  - c/ jedna z osób zainteresowanych, będąca najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy posiada jednocześnie tytuł prawny do

innego lokalu mieszkalnego położonego w Opocznie lub w miejscowości pobliskiej bądź realizuje w tych miejscowościach budowę domu jednorodzinnego.

7. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga uprzedniego uregulowania wszelkich należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 13.1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu najemcy innego wolnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za zrzeczenie się prawa najmu i zwolnienie dotychczasowego lokalu.

2. Zamiana określona w ust. 1 może być dokonana w przypadkach gdy:

- a/ w wyniku takiej zamiany Gmina uzyska lokal o wyższym standardzie wyposażenia, większej powierzchni pokoi,
- b/ najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- c/ najemca posiada znaczne zadłużenie lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję,
- d/ najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną i ubiega się o lokal dostosowany do jego potrzeb,
- e/ nastąpiło zwiększenie liczebności członków rodziny, niezapewniające minimalnej normy powierzchni pokoi 5m<sup>2</sup> na osobę, a sytuacja materialna rodziny nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- f/ najemca ubiega się o lokal o niższym standardzie.

## **ROZDZIAŁ V**

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

§ 14.1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. Tryb składania wniosku oraz miejsce jego złożenia określa Burmistrz Opoczna.

2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązany jest Burmistrz Opoczna lub podmiot przez niego upoważniony ( w tym zarządca).

§ 15. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 16.1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy- zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi”- są składane w Urzędzie Miejskim w Opocznie.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe opisane we wniosku i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego czy socjalnego.
3. Wnioski poddaje się kontroli społecznej sprawowanej przez Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy i opiniodawczy Burmistrza Opoczna oraz organ kontrolny.
4. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 8, 9 i 10 następuje w formie rocznych wykazów.
5. Projekty rocznych wykazów sporządza w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Opoczna.
6. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Opoczna.
7. Warunki określone w § 8, 9 i 10 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania na zawarcie umowy najmu lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

§ 17. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a/ przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b/ uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

c/ uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie ( poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 18. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez okres 10 lat.

## **ROZDZIAŁ VII**

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

§ 19.1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> będą oddane w najem za zapłatę czynszu według obowiązujących stawek czynszu dla zasobów gminnych.

2. Za zgodą Burmistrza Opoczna lokal o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> może być zasiedlony co najmniej 5 osobową rodziną.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia 2 lub więcej lokali z uzyskanego wolnego 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

§ 20. Mieszkaniowy zasób gminy Opoczno można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Opoczno, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 21. Adaptacja, o której mowa w § 20 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 22. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w §21 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 23. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 24. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w §23 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Opocznie.

§ 25. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Opoczna.

§ 26. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz Opoczna.

§ 27. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w §26 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 28. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz skierowane rozliczenia z tym związane.

§ 29. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Postanowienia końcowe**

§ 30.1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu- z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z

zamianą lokalu – od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty lub umorzenia określi Burmistrz Opoczna.

§ 31. Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 32. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Opocznie: Nr XXXIV/166/01 z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno oraz Nr XXXV/184/02 z dnia 21 lutego 2002 roku zmieniająca Uchwałę Nr XXXIV/166/01 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa łódzkiego.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Opocznie

Jarosław Wiktorowicz