

**UCHWAŁA NR V/27/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH**

z dnia 25 lutego 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 tj. (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Żarkach uchwała:

**Rozdział 1**

**§ 1.** Ustalić „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” określające :

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy .
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.
4. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującym lokale w innych zasobach.
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych 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 w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
7. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

**§ 2.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żarki obejmuje lokale będące w posiadaniu gminy, których ewidencję prowadzi Urząd Miejski.

2. Lokale mieszkalne i socjalne są przeznaczone dla osób i rodzin o niskich dochodach, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i będących członkami wspólnoty Gminy Żarki .

3. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, wyposażone przynajmniej w piec grzewczy, instalację elektryczną i dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem. Lokal socjalny winien zapewniać min. 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego lub 10 m<sup>2</sup> dla jednoosobowego gospodarstwa domowego.

4. Nawiązanie stosunku najmu następuje po podjęciu w tym zakresie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Żarki lub po wyroku sądowym ustalającym wstąpienie w stosunek najmu.

**Rozdział 2**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego i socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 3.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego

1. Komunalne lokale mieszkalne przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej

i materialnej.

2. Osobą , która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba, której dochody miesięczne na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym nie przekroczyły 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kwota najniższej emerytury w gospodarstwie domowym ogłaszana jest Komunikatem Prezesa ZUS-u, który publikowany jest w Monitorze Polskim.

4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych , chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

5. Do dochodu nie wlicza się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa GUS.

**§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego.**

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku lub posiada wyrok sądowy o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Osobą , która znalazła się w niedostatku jest osoba, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się:

- 1) w chwili składania wniosku,
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

### **Rozdział 3**

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

**§ 5. 1.** Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 3) mieszka w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi,
- 4) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 5) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości,
- 6) jest sierotą, uzyskała pełnoletniość i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
- 7) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się ze względu na stan techniczny — w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych na pobyt stały ludzi,

- 8) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba, która udokumentuje brak możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu.

## **Rozdział 4**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo**

§ 6. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony posiadają osoby spełniające 1 z poniższych warunków.

- 1) Które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w rozdziale II § 3 niniejszej uchwały .
- 2) Sprowadzonymi na teren Gminy Żarki z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe.
- 3) Które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w rozdziale II § 3 niniejszej uchwały .
- 4) Które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w rozdziale II § 3 niniejszej uchwały .
- 5) Posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego zamieszkującymi w budynku podlegającym rozbiórze w związku z inwestycjami Gminy Żarki .

2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:

- 1) dokonującymi zamian wzajemnych, pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,
- 2) dokonującymi z uzasadnionych powodów zamiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal wolny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:

- 1) Które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w rozdziale II § 4 niniejszej uchwały.
- 2) Które mają zobowiązanie do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.
- 3) Które zadeklarowały się dokonać na własny koszt przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych, albo remontu kapitalnego zniszczonego lokalu z przeznaczeniem na cele mieszkalne a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w rozdziale II § 4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5**

### **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**

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż gmina

podmiotów.

2. Zamiana lokali odbywa się na wnioski zainteresowanych najemców po uzyskaniu uprzedniej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Żarki .

3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

4. W wyniku zamiany w najem lokalu wchodzi osoby dotychczas zamieszkałe na stałe z głównym najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (budynku).

5. Najemcy lokali, którzy chcą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych nie mogą mieć zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu .

## **Rozdział 6**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 9.** 1. Wynajmującym lokal jest Burmistrz Miasta i Gminy Żarki .

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składają wniosek do Urzędu Miejskiego w Żarkach.

3. Osoby spełniające warunki określone w uchwale ujmowane są na listy.

4. Listy podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego przez okres dwóch tygodni od dnia ich sporządzenia.

5. Burmistrz MiG Żarki składa Radzie Miejskiej w Żarkach raz na rok sprawozdanie z wykonania obowiązku określonego w pkt. 3 i 4 .

**§ 10.** 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego może być zawarta z osobą , która spełnia łącznie kryteria:

1) jest osobą pełnoletnią

2) spełnia pozostałe wymogi określone w niniejszej uchwale.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie krótszy niż jednego roku z możliwością przedłużenia na dalszy czas określony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy, dochody najemcy określone w rozdziale II § 4 nie zostały przekroczone o więcej niż 15%.

## **Rozdział 7**

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

**§ 11.** 1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego , w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

1) Zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat i są pełnoletnimi osobami bliskimi tj. zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu .

2) Osiągają dochód pozwalający na utrzymanie mieszkania .

3) Utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym .

4) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby te zobowiązane są w terminie do 1 roku od czasu opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub od jego śmierci złożyć do Burmistrza MiG Żarki podanie z prośbą o nawiązanie umowy najmu lokalu. W wypadku nie spełnienia tego wymogu Burmistrz MiG Żarki zobowiąże zamieszkałe w lokalu osoby do jego opuszczenia . W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

## **Rozdział 8**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2**

§ 12. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 przeznacza się do wynajmu lub sprzedaży w drodze przetargu.

2. Roczna wysokość czynszu lub wartość mieszkania ustalona zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **Rozdział 9**

### **Postanowienia końcowe**

§ 13. Traci moc Uchwała Nr 44/VIII/95 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 9 lutego 1995 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i gminy Żarki.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego .

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Żarkach**

**Stanisława Nowak**