



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 24 sierpnia 2012 r.

Poz. 3542

### UCHWAŁA NR BRM.0007.040.2012 RADY MIEJSKIEJ W RADLINIE

z dnia 26 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 4, art. 20, 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 późniejszymi zmianami), art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr z 2011r. Nr 197, poz. 1172 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami).

#### **Rada Miejska w Radlinie uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

#### **KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU NA CZAS NIEOKREŚLONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH**

§ 1. 1. Lokale komunalne wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej (mieszkańcom Miasta Radlin), którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Nad lokalami, o których mowa w ust.1 zarząd sprawuje w imieniu Miasta Zakład Gospodarki Komunalnej, a nad lokalami mieszczącymi się w Domach Nauczyciela Miejski Zespół Obsługi Placówek Oświatowych.

§ 2. 1. Lokale komunalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 175% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 125% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe, oraz na ubezpieczenie chorobowe, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów. Do dochodu zalicza się świadczenia rodzinne określone w ustawie o świadczeniach rodzinnych.

Do dochodu nie wlicza się:

- 1) nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,
- 2) ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy z powodu rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku pracy, albo powołania pracownika do służby wojskowej,
- 3) alimentów świadczonych przez wnioskodawcę lub członka rodziny zgłoszonego do wspólnego zamieszkania na rzecz osób nie ujętych we wniosku o wynajem lub zamianę lokalu komunalnego,
- 4) okresowej pomocy materialnej z Pomocy Społecznej,
- 5) diet wypłacanych jednorazowo za prace w komisjach,
- 6) zasiłków pielęgnacyjnych.

4. O zawarcie umowy na czas nieoznaczony na lokal w pierwszej kolejności mogą się ubiegać osoby, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 2 ust. 1, a ponadto:

- 1) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego na mocy przepisów ustawowych,
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) posiadające kwalifikacje lub umiejętności, których niedostatek występuje na terenie gminy,
- 4) zobowiązują się do przeprowadzenia remontu kapitalnego lokalu na własny koszt,
- 5) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,
- 6) za którymi przemawiają zasady współzycia społecznego.

5. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny, lecz na niższej kondygnacji, z uwagi na stan zdrowia, względy społeczne lub rodzinne, może być - pod warunkiem pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 13 - oddany lokal poza kolejnością.

6. Przez członków wspólnoty samorządowej, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się w szczególności:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak: pożar, klęska żywiołowa, itp.,
- 3) osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Radlin, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze,
- 6) osoby niepełnosprawne, które posiadają:
  - I grupę inwalidzką, lub znaczny stopień niepełnosprawności,
  - II grupę inwalidzką, lub umiarkowany stopień niepełnosprawności wynikający z dysfunkcji narządu ruchu,
  - dzieci niepełnosprawne, posiadające orzeczenie o niepełnosprawności.
- 7) Osobom wymienionym w ust 6, pkt 6 powierzchnię użytkową pomniejsza się o 6 m<sup>2</sup>, na każdą osobę niepełnosprawną.

**§ 3. 1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu to:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie wyższy niż 60% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym nie wyższy niż 40% najniższej emerytury na osobę.

2. Obniżki dokonuje zarządca na wniosek najemcy i po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 13.

3. Ustala się maksymalną wysokość obniżki na poziomie 50% stawki czynszowej dla danego lokalu, pomnożoną przez jego powierzchnię użytkową.

**§ 4.** Lokale socjalne są wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 2, pkt 2 a ponadto:

- 1) osobom, które zobowiązane są do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i niewykonanych prawomocnych orzeczeń sądowych, oraz ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania, których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a także, którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub zamieszkują w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom bezdomnym – mieszkańcom gminy,
- 4) osobom, które opuściły dom dziecka, dom opieki społecznej lub rodzinę zastępczą - w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 5) osobom, za którymi przemawiają zasady współżycia społecznego.

**§ 5.** Kolejność pozostałych osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkaniowego lub socjalnego ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców.

**§ 6.** W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można przyznać prawo najmu do lokalu osobom innym niż wymienione w rozdziale 1.

## **Rozdział 2.**

### **ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH**

**§ 7. 1.** Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali jak również zamiany na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody zarządcy na jej dokonanie.

3. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności odrębnej, wymaga umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy wymaga zgody zarządcy na zawarcie umowy najmu lokalu ze wskazaną przez dotychczasowego najemcę osobą.

5. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 może nastąpić tylko w formie pisemnej, z podaniem przyczyny odmowy.

6. Na wniosek osoby, która otrzymała lokal zamienny - można przydzielić tej osobie na czas nieokreślony lokal, który zajmowała jako lokal zamienny pod warunkiem, iż lokal, z którego nastąpiło wykwaterowanie jest lokalem komunalnym i zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Miasta Radlin.

**§ 8. 1.** Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Miasto Radlin lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Miasto Radlin posiada warunki możliwe do jej realizacji.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny,
- 2) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na lokal równorzędny poza kolejnością,

- 3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
  - 4) które z uwagi na sytuację rodzinną wnioskują o podział zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej - na dwa odrębne mniejsze lokale,
4. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY NAJMU LOKALU OPUSZCZONEGO PRZEZ NAJEMCĘ NA SKUTEK ŚMIERCI**

§ 9. 1. W przypadku osób, które pozostały w lokalu a nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Burmistrza - pod warunkiem, że w lokalu nie wystąpią zaległości w opłatach czynszowych, a osoby te spełniają kryteria określone w Rozdziale 1 niniejszej uchwały.

2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

### **Rozdział 4.**

#### **ZASADY NAJMU LOKALU OPUSZCZONEGO PRZEZ NAJEMCĘ Z INNYCH PRZYCZYŃ**

§ 10. 1. W przypadku, gdy lokal został opuszczony przez najemcę a w lokalu tym pozostanie współmałżonek niebędący współnajemcą lub były współmałżonek niebędący współnajemcą lokalu lub inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz które faktycznie w nim zamieszkiwały i nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu - z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszu określoną zarządzeniem Burmistrza dla lokali komunalnych.

### **Rozdział 5.**

#### **NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 80 m<sup>2</sup>**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne należące do zasobów komunalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ogłoszonego przez Burmistrza, przy czym stawkę wyjściową stanowi czynsz naliczony w wysokości 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu.

2. W przypadku, gdy w lokalu o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> - z uwagi na zaspokojenie przez najemcę potrzeb mieszkaniowych poza lokalem - pozostali rodzice, dzieci lub pełnoletnie rodzeństwo najemcy, z osobami tymi mogą być zawarte umowy najmu ze stawką czynszu określoną zarządzeniem Burmistrza dla lokali komunalnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 13.

### **Rozdział 6.**

#### **TRYB ROZPATRYWANIA, ZAŁATWIANIA ORAZ OPINIOWANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH**

§ 12. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu komunalnego w mieszkaniowym zasobie gminy - zwane dalej "wnioskami mieszkaniowymi" przyjmowane są w Urzędzie Miasta Radlin.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 w miarę ich składania podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, czy socjalnego.

3. Burmistrz powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji i trybie rozpatrzenia wniosku.

§ 13. Burmistrz Radlina powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, której zadaniem jest kontrola społeczna nad gospodarką mieszkaniową gminy oraz czynności wymienione w § 14.

§ 14. 1. Wnioski mieszkaniowe podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

2. Komisja Mieszkaniowa wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

3. Opinię Komisji mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym, oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia komisji.

**§ 15. 1.** Ustalając listę osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokali na dany rok kwalifikuje się wnioski dokonując w razie wątpliwości wizji lokali u wnioskodawców.

2. W oparciu o dokonaną kwalifikację ustala się listę osób, którym przyznano prawo najmu lub zamiany na dany rok.

3. Wnioskodawcy, którzy w wyniku dokonanej kwalifikacji otrzymali negatywną opinię z uwagi na nie spełnienie warunków zostaną poinformowani o odmowie zawarcia umowy najmu.

**§ 16. 1.** Postanowienie w § 15 ust. 1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal mieszkalny z zasobu Miasta Radlin.

2. Postanowienie § 15 ust. 1 nie dotyczy wnioskodawców ubiegających się o zamianę lokalu na zasadach rozdziału 2 uchwały.

**§ 17. 1.** Kolejna kwalifikacja złożonych wniosków o przydział lub zamianę lokalu odbywa się wtedy, jeżeli z ustalonej z listy przydziału mieszkań na dany rok kalendarzowy, zostały zrealizowane wszystkie wnioski osób oczekujących na lokal.

2. Dodatkowej kwalifikacji można dokonać również w przypadku, gdy z listy zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób oczekujących na daną kategorię lokalu.

**§ 18. 1.** Z wniosków zaopiniowanych pozytywnie sporządza się projekt listy osób uprawnionych.

2. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1 po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 14 dni i umieszczeniu na stronach BIP Miasta Radlin.

3. O terminie wywieszenia projektu listy na tablicy ogłoszeń Urzędu i możliwości złożenia odwołania, zawiadamia się na piśmie te osoby, których wnioski zostały rozpatrzone.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 2 przyjmowane będą odwołania osób, które w wyniku kwalifikacji nie zostały ujęte na projekcie listy na dany rok.

5. Odwołania, o których mowa w ust. 4 podlegają ponownemu rozpatrzeniu.

**§ 19.** Po rozpatrzeniu odwołań ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na dany rok, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta na okres 30 dni i umieszczenie na stronach BIP Miasta Radlin.

**§ 20.** Kwalifikacja wniosków mieszkaniowych na daną kategorię lokalu uzależniona jest od faktycznych możliwości Miasta Radlin.

**§ 21.** Osoby umieszczone na listach przydziału i zamian lokali komunalnych, które 3-krotnie odmówią zawarcia umowy o najem wskazanego lokalu mieszkalnego - zostaną wykreślone z listy.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady przyznawania i wynajmowania lokali mieszkalnych usytuowanych w Domach Nauczyciela w Radlinie przy ul. Makuszyńskiego 17 i ul. Rogozina 53**

**§ 22.** Lokale komunalne usytuowane w Domach Nauczyciela w Radlinie przy ul. Rogozina 55 i ul. Makuszyńskiego 17 przeznacza się na wynajem dla pracowników oświaty.

**§ 23.** O możliwości składania wniosków o przydział mieszkania administrator Domów Nauczyciela powiadamia pracowników, o których mowa w §22, przekazując stosowne ogłoszenia do jednostek oświatowych, określając termin składania wniosków, który nie może być krótszy niż 14 dni od przekazania ogłoszenia.

**§ 24. 1.** Wniosek o przydział wolnego lokalu mieszkalnego w Domu Nauczyciela może złożyć pracownik oświaty zatrudniony w jednostce organizacyjnej Miasta Radlin, spełniający poniższe warunki :

- 1) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - nie posiada (on lub jego małżonek) tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszka w lokalu, gdzie powierzchnia mieszkalna pokoi nie przekracza 10 m<sup>2</sup>

na osobę, mieszka w lokalu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi, utracił swoje mieszkanie na skutek zdarzenia, którego nie mógł wcześniej przewidzieć, itp.,

2) kierownik jednostki organizacyjnej, zatrudniającej wnioskodawcę, zagwarantuje jego zatrudnienie na czas nieokreślony,

3) znajduje się w sytuacji materialnej, która gwarantuje utrzymanie przydzielonego mieszkania.

2. Pierwszeństwo w otrzymaniu przydziału mieszkania, mają:

1) specjaliści, których brak został zgłoszony przez dyrektorów placówek oświatowych prowadzonych przez Miasto Radlin,

2) rodziny, których obydwaj małżonkowie pracują w placówkach oświatowych Radlina.

3. W przypadku braku chętnych na wolne mieszkanie wśród pracowników, o których mowa w ust. 1, z wnioskiem może wystąpić nauczyciel mieszkający w Radlinie, spełniający warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 do 3.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 należy złożyć w Wydziale Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miasta Radlin.

5. W przypadku braku chętnych do mieszkania, o których mowa w ust. 1-3, decyzja o przydziale lokalu zostaje przekazana Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 13.

**§ 25. 1.** Złożone wnioski opiniuje Oświatowa Komisja Mieszkaniowa powołana przez zarządcę Domów Nauczyciela.

2. Na posiedzeniu Komisji są rozpatrywane złożone, udokumentowane i kompletne, wnioski oraz jest formułowana opinia Komisji, co do zasadności zawarcia umowy najmu mieszkania w Domu Nauczyciela, która jest przekazywana Burmistrzowi Radlina do akceptacji.

**§ 26. 1.** Lokal mieszkalny przyznaje Burmistrz Radlina w drodze skierowania.

2. Na podstawie skierowania, o którym mowa w ust. 1 administrator Domów Nauczyciela zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 27. 1.** Najemca zachowuje prawo do lokalu w Domu Nauczyciela w okresie pracy w placówkach oświatowych. Zachowuje to prawo także po przejściu na emeryturę lub rentę.

## **Rozdział 8. INNE POSTANOWIENIA.**

**§ 28.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Radlina.

**§ 29.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 30.** Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 28 czerwca 2007 r. Nr BRM-0150/X/71/2007 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Radlinie

**mgr inż. Jacek Sobik**