



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 lutego 2012 r.

Poz. 698

### UCHWAŁA NR XII/138/11 RADY GMINY ZBROSŁAWICE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Zbrosławice uchwala, co następuje

**§ 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrosławice, które określone są w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XLII/441/02 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 23 sierpnia 2002 r. oraz Uchwała Nr XLIII/473/02 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/441/02 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 23 sierpnia 2002 dotycząca zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Fel**

Załącznik do Uchwały Nr XII/138/11

Rady Gminy Zbroślawice

z dnia 29 grudnia 2011 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbroślawice**

### **I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale, stanowiące własność Gminy i będące w jej samoistnym posiadaniu.

2. Gmina zapewnia lokale socjalne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując do tego celu mieszkaniowy zasób Gminy.

3. Zasobem mieszkaniowym Gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zbroślawicach, będący jednostką organizacyjną Gminy, zwany dalej ZGK i M.

**§ 2.** Na lokale socjalne przeznaczają się w pierwszej kolejności lokale o obniżonym standardzie.

### **II. Zasady i kryteria wynajmowania lokali**

**§ 3.** Gmina Zbroślawice, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i pozostających w trudnej sytuacji materialnej zamieszkującym na terenie Gminy Zbroślawice z zamiarem stałego pobytu,

**§ 4.** 1. Przez trudną sytuację materialną należy rozumieć:

1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekraczający w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekraczający w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:

- 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2. Za dochód, o którym mowa w § 4 ust. 1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 5.** Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, tj. zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących je do ich poprawy, są osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi lub zamieszkujące w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**§ 6. 1** Za osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się osoby:

- 1) zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu , jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego,
- 2) spełniające kryteria ustawowe oraz dochodowe określone w § 4 ust. 1, pkt 2 uchwały i znajdujące się na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Zbrostawice, zwanej dalej listą.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca :

- 1) nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy , tj. spełnia warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały,
- 2) nie zalega z opłatami za używanie lokalu, za okres dłuższy niż 2 pełne okresy płatności,
- 3) nie zakłóca porządku domowego.

**§ 7. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają następujące (według ich wagi) kryteria wyboru:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych tj. klęsk żywiołowych lub katastrof,
- 2) zamieszkują w lokalu przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży lub rozbiórki,
- 3) dokonują zwrotu dotychczas zajmowanego lokalu,
- 4) znajdują się na liście - nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały,

2. Pierwszeństwo umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są bezdomne,
- 2) są zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego,
- 3) znajdują się na liście, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe, określone w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały.

### **III. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Zbrostawice**

**§ 8. 1.** Na pisemny wniosek najemców wynajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrostawice, stosuje się obniżki czynszu.

2. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu :

- 1) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 75 % najniższej emerytury
- 2) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 125 % najniższej emerytury

### **IV. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbrostawice**

**§ 9. 1.** Lokale mieszkalne, należące do zasobów Gminy mogą być przedmiotem zamiany na inne wolne lokale, należące do zasobu lub znajdujące się w budynkach pozostających we władaniu Gminy.

2. Zamiana taka polega na przekazaniu przez Gminę lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Najemcy lokali należących do gminnego zasobu gminy nie mogą dokonywać zamiany przez siebie lokali na lokale, do których gmina nie posiada tytułu własności.

**§ 10.** 1. Lokale wymienione w § 9 ust. 1 mogą być przedmiotem wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami zainteresowanymi zamianami, z wyłączeniem lokali socjalnych.

2. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowania lokalu po uzyskaniu zgody Wójta wyrażonej na piśmie.

3. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na zamianę w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności gdy:

- 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,
- 2) wnioskodawcy nie opłacają czynszu lub naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego.

**§ 11** 1. Osobom, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszej uchwale można oddać w najem lokale nie spełniające wymogów do zasiedlenia ( tzn. zakwalifikowane do remontu) w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

2. O przeznaczeniu lokalu do remontu na własny koszt decyduje Wójt po zapoznaniu się z opinią ZGK i M.

3. Zakres prac remontowych ustala protokółarnie ZGK i M.

#### **V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 12.** 1. Kontrolę społeczną spraw związanych z najmem lokali i rozpatrywanie wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję mieszkaniową powołuje Wójt wydając stosowne Zarządzenie.

**§ 13.** 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy rozpatrywane będą każdorazowo po uzyskaniu wolnego lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Zbroslawice podlegają w pierwszej kolejności weryfikacji pod kątem miejsca zamieszkania z pierwszeństwem dla osób zamieszkałych w Gminie Zbroslawice.

3. Zweryfikowane zgodnie z ust. 2 wnioski poddawane są ocenie warunków mieszkaniowych, przy czym w pierwszej kolejności rozpatrywane są wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

4. Dla prawidłowej oceny warunków mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji wnioskodawcy i wszystkich osób objętych wnioskiem.

5. Ocena warunków mieszkaniowych dokonywana jest przez Komisję Mieszkaniową na podstawie złożonego wniosku, oraz na podstawie zebranych dokumentów.

6. Oceny warunków mieszkaniowych nie dokonuje się przy weryfikacji wniosków osób ubiegających się o zamianę lokalu.

7. Osoby spełniające określone niniejszą uchwałą warunki ujmują się na liście a o kolejności umieszczania na liście decyduje data złożenia kompletnego wniosku.

8. Listę wraz ze zgromadzonymi dokumentami przekazuje się Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

9. Zaopiniowaną przez Komisję Mieszkaniową listę wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz listę o najem lokali socjalnych, podaje się do publicznej wiadomości na okres jednego miesiąca, poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

10. Wniesione uwagi dotyczące osób na liście podlegają ponownemu rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową.

11. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń zostaje sporządzona ostateczna lista, która jest przedkładana do zatwierdzenia przez Wójta.

12. Umieszczenie na liście nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy.

13. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności :

- a) zmiany struktury rodziny,
- b) zmiany adresu zamieszkania,
- c) w terminie do 30 września każdego roku dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach.

W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku, o której mowa w pkt a-c osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

14. W przypadku osób nie wykazujących żadnych dochodów, oferta zawarcia umowy najmu nastąpi po wcześniejszym przedłożeniu zaświadczenia o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy oraz objęciu danej osoby pomocą przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

15. Realizacja listy nastąpi po przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

16. Osoby, które w związku z realizacją listy odmówiły przyjęcia lokalu skreśla się z listy.

#### **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**

**§ 14.** Zawiera się umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 2 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego do zamieszkania,
- 3) nie zakłócają porządku domowego i utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym,
- 4) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu,
- 5) spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 uchwały.

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

**§ 15. 1.** Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> można oddać w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu nieograniczonego.

2. Wysokość stawki wywoławczej najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa każdorazowo Wójt.

#### **VIII. Sposób postępowania w przypadkach wynajmowania lokali dla osób spoza gminy dotkniętych klęską żywiołową lub katastrofą**

**§ 16.** W przypadku wystąpienia na terenie innej gminy klęski żywiołowej lub innych stanów nadzwyczajnych (katastrofy), które wymagają pomocy osobom dotkniętym takim zdarzeniem w zakresie lokalu mieszkalnego, Wójt Gminy przyznać może lokal poprzez wynajęcie go danej gminie. Zasiedlenie lokalu pozostawia się organowi wykonawczemu zainteresowanej gminy. Z inicjatywą w tej sprawie wystąpić może Wójt Gminy Zbrostawice lub organ wykonawczy gminy, w której wystąpiła powyższa sytuacja.

#### **IX. Postanowienia końcowe**

**§ 17.** Ilekroć w uchwale jest mowa o dodatkach mieszkaniowych, rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 28 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm. ).

**§ 18.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.