



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 24 kwietnia 2012 r.

Poz. 1760

### UCHWAŁA NR XXI/163/12 RADY GMINY ŚWIERKLANIEC

z dnia 29 marca 2012 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i 2 pkt 3, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) w związku z art. 4, 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 ( t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z Uchwałą Nr II/11/10 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania projektów aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami.

#### **Rada Gminy Świerklaniec uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VI/77/03 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Marek Cyl**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/163/12  
Rady Gminy Świerklaniec  
z dnia 29 marca 2012 r.

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

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świerklaniec;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie będące lokalami socjalnymi;

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec tworzą lokale stanowiące własność gminy.

2. W zakresie umocowania przez gminę i w imieniu gminy, obowiązki wynajmującego określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykonuje podmiot zarządzający nieruchomościami pozostającymi w dyspozycji gminy.

§ 3. 1. Lokale oraz lokale socjalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zamieszkującym z zamiarem pobytu stałego na terenie gminy Świerklaniec, przez co najmniej 5 ostatnich lat.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony. Umowę tę przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal pozostaje w sytuacji uzasadniającej zawarcie tej umowy.

3. Osoby, których dochód po upływie czasu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy, do czasu opróżnienia lokalu socjalnego uiszczają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 4. O przyznaniu lokalu oraz lokalu socjalnego decyduje Wójt Gminy kierując się zasadami niniejszej uchwały oraz opinią powołanej Zarządzeniem Wójta Gminy komisji doradźnej d/s mieszkaniowych, składającej się z pracowników Urzędu Gminy, radnych i sołtysów.

### **Rozdział 2.**

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

§ 5. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu i zamieszkującymi z najemcą przed jego śmiercią w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat.

W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 6. 1. Gmina może pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z:

- a) osobami mieszkającymi w lokalach przekazanych gminie na podstawie odrębnych przepisów;

- b) osobami zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat spełniającymi kryterium dochodowe. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni;
- c) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, spełniającymi kryteria dochodowe i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

### **Rozdział 3.**

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

§ 7. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu wolnego, o ile w wykazach osób oczekujących na przydział lokalu brak jest rodzin kwalifikujących się do jego otrzymania.

### **Rozdział 4.**

#### **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. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się o zamianę na lokale wolne tego zasobu jeżeli:

- a) nie są, ani nie byli w ciągu ostatnich 2 lat najemcami lokalu socjalnego,
- b) nie zalegali w okresie ostatnich 2 lat z czynszem i opłatami, chyba że zamiana następuje na lokal mniejszy o niższym standardzie,
- c) nie naruszają zasad porządku domowego,
- d) akceptują stan techniczny najmowanego lokalu.

2. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami posiadającymi umowę na czas nieoznaczony, warunkiem dokonania zamiany jest spełnienie przez obu najemców kryteriów określonych w niniejszej uchwale, uprawniających do zamieszkiwania w danej kategorii lokali.

3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy społeczne.

4. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji.

5. Na dokonanie zamiany zgodę muszą wyrazić dotychczasowi najemcy.

6. Dopuszcza się możliwość zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu, a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych.

### **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. Lokale są wynajmowane w pierwszej kolejności:

- a) osobom zamieszkującym w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego, takiego jak: pożar, klęska żywiołowa itp.;
- b) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do samodzielnego lokalu (dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania), mieszkającym w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej liczonej, jako powierzchnia łączna pokoi. W lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>;
- c) osobom będącym najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

**§ 10. 1.** Lokale socjalne są wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, którym uprawnienie do takiego lokalu zostało przyznane na mocy prawomocnych orzeczeń sądowych.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 14, które ponadto:

- a) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa itp.) lub sytuacji rodzinnej albo zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do samodzielnego lokalu (dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania), mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi. W lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>,
- c) są najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,
- d) opuścili dom dziecka, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości oraz dom opieki społecznej.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11.** Poprawa warunków zamieszkania polega na dostosowaniu lokalu do potrzeb i możliwości najemców i realizowana jest w sytuacji:

- a) zbyt małej powierzchni mieszkalnej w stosunku do potrzeb,
- b) nie przystosowania lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

**§ 12. 1.** W ważnych przypadkach, z punktu widzenia interesu gminy oraz w społecznie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może przyznać lokal mieszkalny poza kolejnością ustaloną na listach osób oczekujących na lokal mieszkalny.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może przyznać lokal innym osobom, niż określone w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.**

**§ 13. 1.** W przypadku posiadania lokali przyznaje się je osobom spełniającym następujące kryteria dochodowe:

- a) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przypadku gospodarstwa jednoosobowego wynosi nie więcej niż 70% najniższej emerytury brutto;
- b) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przypadku gospodarstwa wieloosobowego wynosi nie więcej niż 50 % najniższej emerytury brutto.

**§ 14. 1.** Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom spełniającym następujące kryteria dochodowe:

- a) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu w przypadku gospodarstwa jednoosobowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury brutto;
- b) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury brutto.

**§ 15. 1.** Najemcy lokali mogą ubiegać się o zastosowanie obniżek czynszu przy zastosowaniu następujących kryteriów dochodowych:

- a) przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;

- b) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przypadku gospodarstwa jednoosobowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury brutto.
- c) średni miesięczny dochód netto na jedną osobę, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przypadku gospodarstwa wieloosobowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury brutto.

2. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania na okres 12 miesięcy.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 16. 1.** Wpisy na listy oczekujących na lokale oraz lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane są na wnioski osób zainteresowanych, złożone we właściwym, w sprawach mieszkaniowych wydziale urzędu gminy.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie pod względem zgodności z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale przez wydział urzędu gminy właściwy w sprawach mieszkaniowych.

3. O zakwalifikowaniu bądź odmowie zakwalifikowania wniosku na odpowiednią listę oczekujących na otrzymanie lokalu z zasobów gminy, właściwy wydział urzędu gminy powiadamia wnioskodawcę na piśmie, przy czym odmowa musi zawierać uzasadnienie.

4. Realizacja każdej listy następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego załatwienia.

5. Wnioski pozytywnie rozpatrzone, umieszcza się na listach osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych według daty wpływu.

**§ 17. 1.** Ustanawia się listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy:

A - Lista osób oczekujących na lokal

B - Lista osób oczekujących na lokal socjalny.

2. Roczne listy osób oczekujących zatwierdza Wójt Gminy Świerklaniec w terminie do 31 stycznia każdego roku, przy czym pierwsza weryfikacja istniejących obecnie list nastąpi w terminie do 30 dni od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 18.** Osoby zarejestrowane na poszczególnych listach, oczekujące na przydział, o których mowa w § 16

ust. 1 winne zawiadamiać wydział urzędu gminy właściwy dla gospodarki mieszkaniowej o każdej zmianie istotnej dla spełnienia warunków, do otrzymania lokalu pod rygorem wykreślenia z listy.

**§ 19.** Wnioskodawca i każda osoba znajdująca się na jednej z list osób o których mowa w § 16

ust. 1 oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest do aktualizowania danych osobowych oraz przedstawienia zaświadczenia o dochodach członków rodziny w terminie do 31 – go stycznia każdego roku, bez dodatkowych wezwań ze strony Urzędu Gminy Świerklaniec, pod rygorem skreślenia z listy.

1. O obowiązku aktualizowania wniosków na lokale oraz lokale socjalne, Wójt Gminy powiadomi ogłoszeniem na tablicy ogłoszeń oraz informacją na stronie internetowej [www.swierklaniec.i-gmina.pl](http://www.swierklaniec.i-gmina.pl), na co najmniej 30 dni przed upływem terminu aktualizacji.

2. Brak uaktualnienia wniosku w okresie kolejnych 2 lat od chwili jego złożenia powoduje wykreślenie z listy.

3. Listę osób oczekujących na przydział lokalu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świerklaniec w celu umożliwienia kontroli społecznej. Listę umieszcza się na tablicy ogłoszeń 2 razy w ciągu roku tj. w pierwszym tygodniu stycznia i pierwszym tygodniu lipca.

4. Osoby umieszczone na listach mogą być z nich wykreślone, jeżeli w wyniku aktualizacji listy okaże się, że przestały spełniać kryteria na podstawie, których zostały zakwalifikowane na daną listę.

5. Osoba usunięta z listy, zostanie o tym fakcie zawiadomiona na piśmie z podaniem przyczyny wykreślenia.

6. Dwukrotna rezygnacja z proponowanego przez gminę lokalu powoduje przesunięcie na koniec listy osób oczekujących na lokal.

**§ 20.** 1. Weryfikacja złożonego wniosku zostaje przeprowadzona przez wydział urzędu gminy właściwy dla gospodarki mieszkaniowej w oparciu o następujące kryteria, które muszą być spełnione łącznie z zastrzeżeniem ust 3:

a) zamieszkiwania.

Kryterium zamieszkiwania uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca przebywa na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu.

b) lokalowe.

Kryterium lokalowe zostaje spełnione, gdy wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (lub budynku) na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości. Powyższe kryterium nie stosuje się do osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a które ubiegają się o poprawę warunków mieszkaniowych

c) dochodowe.

Do kryterium dochodowego stosuje się odpowiednio postanowienia rozdziału VI niniejszej uchwały.

d) powierzchniowe.

Kryterium powierzchniowe uznaje się za spełnione w przypadku, gdy na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, przy czym nie bierze się pod uwagę podziałów powierzchni dokonywanej przez użytkowników lokalu

2. W przypadku nie spełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 1 następuje negatywna weryfikacja wniosku, która skutkuje pozostawieniem go bez dalszego rozpatrywania.

3. W przypadku aktualizacji danych przez wnioskodawcę należy przeprowadzić powtórny weryfikację wniosku. W przypadku negatywnej weryfikacji wniosku wnioskodawca otrzymuje informację, że wniosek pozostaje bez dalszego rozpatrzenia.

4. W uzasadnionych przypadkach gmina może zażądać potwierdzenia danych zawartych we wniosku o przydział lokalu bądź lokalu socjalnego przez Ośrodek Pomocy Społecznej dotyczących sytuacji rodzinnej, życiowej i materialnej wnioskodawcy.

**§ 21.** Lokale w nowo wybudowanych budynkach oraz lokale po kapitalnym remoncie lub po przebudowie będą przeznaczone dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 9. Postanowienia końcowe.**

**§ 22.** 1. Podmiot zarządzający nieruchomością przedstawi do zatwierdzenia Wójtowi Gminy w formie regulaminu zasady porządku domowego obowiązujące w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Regulamin porządku domowego winien zostać podany do publicznej wiadomości mieszkańców poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu [www.swierklaniec.i-gmina.pl](http://www.swierklaniec.i-gmina.pl)

3. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Świerklaniec mają obowiązek przestrzegać w/w regulaminu.