



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 28 sierpnia 2017 r.

Poz. 4583

## UCHWAŁA NR 228/XXXV/2017 RADY MIASTA I GMINY SZCZEKOCINY

z dnia 22 sierpnia 2017 r.

### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny

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 2016 r. poz. 446, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 1442)

#### **Rada Miasta i Gminy Szczekociny**

#### **uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr 210/XXXIII/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3278 z dnia 29 maja 2017 r.).

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szczekociny.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Szczekociny

**Jacek Mazanek**

Załącznik do Uchwały Nr 228/XXXV/2017  
Rady Miasta i Gminy Szczekociny  
z dnia 22 sierpnia 2017 r.

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

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

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny.

**§ 2.** Gmina Szczekociny gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne osobom stale zamieszkującym na terenie Miasta i Gminy Szczekociny, a nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniających kryteria określone w niniejszej Uchwale.

**§ 3.** Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 1442),
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczekociny, określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Szczekociny reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny,
- 4) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,
- 5) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 6) **dochodzie gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami,
- 7) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a) Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1383, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 38, poz. 1321 i poz. 1386),
- 8) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) **lokal socjalny** - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 10) **osobie bezdomnej** - należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt 8 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 930, zm. Dz. U. z 2015 r. poz. 1310, poz. 1359 i poz. 1616, z 2016 r. poz. 753, poz. 1583, poz. 1948 i poz. 2174 oraz z 2017 r. poz. 38, poz. 60, poz. 624, poz. 777, poz. 1292, poz. 1428 i poz. 1475).

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu dla lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych jest następująca:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 60% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 40% najniższej emerytury.

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi (mieszkalnej), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi (mieszkalnej),
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 933 i poz. 1132),
- 2) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 5) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy

Szczekociny i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 4,

- 6) są w związku małżeńskim lub pozostają w faktycznym pożyciu, prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, gdzie co najmniej jedno z nich nie przekroczyło 35 roku życia, i które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 7) samotnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 8) pozostają w stosunku pracy na stanowisku nauczyciela i lekarza weterynarii.

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 3) są bezdomne i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5, a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Szczekociny,
- 4) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Szczekociny i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 5,
- 5) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostanie potwierdzone odpowiednimi dokumentami,
- 6) prowadzą jednoosobowe gospodarstwo domowe pobierając świadczenie emerytalne bądź rentowe.

## **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**

**§ 10. 1.** Zamiany lokali można dokonywać jedynie w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny na zgodnie złożony wniosek zainteresowanych zamianą stron, w sytuacjach społecznie uzasadnionych, mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych.

2. W wyniku zamian, o których mowa w ust. 1, w żadnym z lokali będących przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi (mieszkalnej).

3. Najemcy lokali, którzy chcą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali nie mogą mieć żadnych zaległości czynszowych, bądź innych opłat wynikających z tytułu użytkowania lokalu wobec wynajmującego.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na najemców lokali wskazanych we wniosku o zamianę.

5. Zamiana, o której mowa w ust. 1 między lokalem socjalnym, a lokalem wynajętym na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych dla danej kategorii lokalu.

**§ 11. 1.** Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Na wniosek najemcy Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

## Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązane do złożenia stosownego wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy Szczekociny. Wnioskodawcą może być jedynie osoba pełnoletnia. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

2. Wniosek o przydział lokalu zawiera oświadczenia o dotychczasowych warunkach zamieszkania, liczbie członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą, wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego oraz zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji wniosku o przydział lokalu.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. W przypadku, gdy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ubiegają się małżonkowie, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych małżonków podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i w drugim miejscu zamieszkania.

5. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

6. Wnioskodawca, którego wniosek został złożony i zweryfikowany jako niekompletny zostaje wezwany do uzupełnienia. Nieuzupełnienie wniosku we wskazanym terminie skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 13. 1. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o przydział lokalu, kwalifikując je negatywnie lub pozytywnie.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny w drodze zarządzenia, określając jej skład oraz regulamin i tryb pracy.

3. Projekt rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku poprzez wyłożenie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Szczekociny (pok. 18) na okres 14 dni.

4. Wnioskodawcy w terminie wskazanym w ust. 3 mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektu rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

5. Po uwzględnieniu uwag i zastrzeżeń Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza roczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, który zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny. Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny roczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, podawany jest do publicznej wiadomości w terminie do końca lutego każdego roku poprzez wyłożenie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Szczekociny (pok. 18) na okres 1 miesiąca.

6. Roczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego może być uzupełniany – w sytuacjach wyjątkowych, uzasadniających umieszczenie wnioskującego na wykazie w roku bieżącym, pomimo niezłożenia wniosku przed 31 grudnia roku poprzedzającego. Do procedury uzupełniania rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 3-5.

7. Do sytuacji wyjątkowych, o których mowa w ust. 6, należą w szczególności wypadki losowe takie jak pożar, katastrofa budowlana, klęska żywiołowa.

**§ 14. 1.** Osoby wpisane do rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego nie są zobowiązane do corocznego składania wniosków. Osoby wpisane do rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, które nie uzyskały lokalu w danym roku, są z urzędu wpisywane do rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na rok następny.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, ubiegający się o lokal są zobowiązani corocznie aktualizować informacje dotyczące ich dochodów oraz sytuacji mieszkaniowej, przedstawiając do dnia 31 grudnia każdego roku stosowne dokumenty. Jeżeli wnioskodawca nie wykona tego obowiązku, pomimo wezwania go do tego przez wynajmującego w dodatkowym 14-dniowym terminie, podlega skreśleniu z rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

3. Osoby umieszczone w rocznym wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zobowiązane są na wezwania Gminy Szczekociny do aktualizacji informacji zawartych we wniosku, o którym mowa w § 12 ust. 1 w zakresie:

- a) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- b) zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenia dziecka, zgonu),
- c) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- d) zmiany sytuacji zdrowotnej.

4. Z rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego wykreśla się osoby, które na wezwanie Gminy Szczekociny nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania lub nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 4 lub § 5 Uchwały właściwego dla danej kategorii lokalu, o najem którego dane osoby się ubiegają.

5. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu z umową na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego uważa się za zrealizowane.

6. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu lokalu socjalnego z osobą zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu jest uzależnione od dysponowania wolnym lokalem przez Gminę Szczekociny.

## **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**

**§ 15. 1.** Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpią o zawarcie umowy najmu. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu jest również nie posiadanie żadnych zaległości czynszowych, bądź innych opłat wynikających z tytułu użytkowania lokalu wobec wynajmującego.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tym osobom.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 16.** Gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

**Rozdział 9.****Inne przypadki zawarcia umowy**

**§ 17.** Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom z listy oczekujących na przydział lokalu, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z Gminą Szczekociny, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.