



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 6 kwietnia 2017 r.

Poz. 2316

### UCHWAŁA NR 370/2017 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 30 marca 2017 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemianowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i 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 (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1610)

#### Rada Miasta Siemianowic Śląskich uchwala:

##### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemianowice Śląskie.

§ 2. 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,
2. Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r.,
3. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
4. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Siemianowice Śląskie,
5. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
6. osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
7. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
8. pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

9. Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie,

10. skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego - wydany przez Prezydenta lub osobę działającą z jego upoważnienia,

11. odszkodowaniu – należy przez to rozumieć odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 3. 1.** Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Prezydenta Miasta w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 5) pomieszczenia tymczasowe,
- 6) lokale oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie wydziela się lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4.** Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się jedną z następujących sytuacji:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkiwania w lokalu, który ze względu na położenie w budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 3.**

### **Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego zarządzeniem Prezydenta Miasta**

**§ 5. 1.** O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Prezydenta Miasta w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy, mogą ubiegać się osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej gminy Siemianowice Śląskie oraz które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki dochodowe, o których mowa w § 5 ust. 1 muszą być spełnione również na dzień wydania skierowania.

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym warunki określone w § 5 oraz jedno z poniższych kryteriów:

- 1) które, utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych takich jak pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innego zdarzenia losowego,
- 2) które zmuszone są opuścić lokal mieszkalny na skutek konieczności dokonania rozbiórki bądź przebudowy budynku lub lokalu,
- 3) będącymi wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą,
- 4) które są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub w skład ich rodzin wchodzi wyżej wymienione osoby,
- 5) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,
- 6) które tworzą rodzinę wielodzietną posiadającą troje i więcej dzieci,
- 7) za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie, potrzebą ochrony macierzyństwa lub wielodzietności, długotrwałą lub ciężką chorobą.

#### **Rozdział 4. Lokale socjalne**

§ 7. 1. O najem lokalu socjalnego, mogą ubiegać się osoby będące członkami wspólnoty samorządowej gminy Siemianowice Śląskie, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki dochodowe, o których mowa w § 7 ust. 1 muszą być spełnione również na dzień wydania skierowania.

§ 8. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym warunki określone w § 7 oraz jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych takich jak pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innego zdarzenia losowego,
- 2) są uprawnione do otrzymania takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego
- 3) pozostają bezdomne,
- 4) są pozbawione możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach społecznych wynikających z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie, potrzebą ochrony macierzyństwa lub wielodzietności, długotrwałą lub ciężką chorobą,
- 5) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą.

#### **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**

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.

2. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub zarządcy) tych lokali na jej dokonanie.

3. Do zamiany może również dojść z inicjatywy wynajmującego (Gminy) jeżeli najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć wzrostu zaległości z tych tytułów.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dotychczas zajmowanego przez najemcę, po spełnieniu jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym (tj. najemcy lub członka jego rodziny),
- 2) zajmuje lokal, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponieść kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

#### **Rozdział 6.**

##### **Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 10. 1.** Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawany jest w najem osobie widniejącej na liście mieszkaniowej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na lokal socjalny, tworzącym rodziny wielodzietne, liczące nie mniej niż 6 osób.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 mogą być oddane w najem w drodze przetargu.

#### **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.** Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom pozostałym w lokalu po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może być przyznany ten lokal, jeżeli wystąpią o zawarcie umowy najmu oraz spełniają poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego śmiercią,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokalu socjalnego, a dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszów**

**§ 12. 1.** Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać obniżona w przypadku gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość czynszu dla lokali socjalnych może zostać obniżona w przypadku gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

#### **Rozdział 9.**

##### **Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego**

**§ 13. 1.** Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jeżeli osoba ta spełnia kryterium dochodowe określone w § 5 ust. 1 lub § 7 ust. 1 uchwały i złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

#### **Rozdział 10.**

##### **Lokale zamienne**

**§ 14. 1.** Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 11.**

#### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu – lokale wymagające przeprowadzenia remontu**

§ 15. 1. Gmina przeznacza lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt.

2. O najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekraczający 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% w gospodarstwie wieloosobowym. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostaje wydane skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

### **Rozdział 12.**

#### **Pomieszczenia tymczasowe**

§ 16. 1. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się zgodnie z art. 25c i 25d ustawy.

2. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony.

### **Rozdział 13.**

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

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego powinny złożyć odpowiedni wniosek o najem lokalu w Urzędzie Miasta Siemianowice Śląskie.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności i są wpisywane do rejestru wniosków.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej) oraz corocznej aktualizacji wniosku bez dodatkowego wezwania.

5. Wnioski o najem lokalu rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, gdy jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.

8. Terminy na składanie wniosków są następujące: od dnia 2 stycznia do 31 maja oraz od dnia 1 lipca do dnia 30 listopada. Wniosek złożony po 31 maja jest rejestrowany do listy tworzonej od 1 lipca, wniosek złożony po 30 listopada będzie rozpatrywany w następnym roku.

9. Po rozpatrzeniu wniosków sporządza się projekty list osób kwalifikujących się do najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oddzielnie dla każdego rodzaju lokalu. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta do dnia 30 czerwca oraz do dnia 31 grudnia. Wywieszenie musi trwać przez okres 14 dni.

Uwagi i zastrzeżenia do projektów list mogą być zgłaszane w terminie 14 dni od dnia podania ich do wiadomości publicznej. Projekty list winny zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

10. Uwagi i zastrzeżenia do list rozpatrywane są przez Prezydenta po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w § 18 uchwały, po czym sporządza się ostateczne listy, które zatwierdza Prezydent.

11. Zatwierdzone listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta przez okres 1 miesiąca.

12. Realizacja list następuje poprzez przedstawienie wnioskodawcy propozycji najmu zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście i posiadanymi wolnymi lokalami z zastrzeżeniem § 6 i § 8.

13. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego lokalu, wydaje się skierowanie do zawarcia umowy najmu.

14. Skreśla się z listy osób ubiegających się o najem lokalu, osoby które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać kryteria umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez gminę.

15. Osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego przedstawiana jest oferta najmu lokalu socjalnego. Brak odpowiedzi pisemnej na przedstawioną ofertę w terminie podanym w tej ofercie lub odmowa przyjęcia oferty powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z datą doręczenia osobie uprawnionej oferty najmu lokalu socjalnego uznaje się, że został spełniony obowiązek dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy.

16. Oprócz list osób uprawnionych mogą być w ciągu roku tworzone dodatkowe listy. Obejmują one osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy na najem lokalu przeznaczonego do remontu.

**§ 18.1.** Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Prezydenta zarządzeniem, ustalającym jej skład i sposób działania.

#### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 19.** Wnioski o najem, które zostały przyjęte, a nie zostały zrealizowane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane według przepisów niniejszej uchwały.

**§ 20.** Traci moc uchwała Nr 534/2001 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

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

Przewodniczący Rady Miasta Siemianowic Śląskich

**Adam Cebula**