

**Uchwała Nr 25/III/03**  
**Rady Gminy w Przyrowie**  
**z dnia 26 marca 2003 roku**

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1,art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /t.j. Dz.U. Nr 142, poz.1591 z 2001r ze zmianami Dz.U. z 2002r Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz.1806/, art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U.Nr 71, poz.733 z 2001 roku ze zmianami w 2002r Dz. U. Nr 168, poz.1383, Dz. U. Nr 113, poz. 984/.

**Rada Gminy uchwała:**

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu gminy o następującej treści:**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

Przepisy powołane w niniejszej Uchwale bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz.733 z 2001r z późn.zm./

**§ 2**

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art.20 ustawy.
2. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się:
  - a) lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmowania na czas nieokreślony,
  - b) lokale mieszkalne, przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy,
  - c) lokale socjalne

**§ 3**

1. O najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się osoby pełnoletnie zamieszkujące na stałe na terenie Gminy Przyrów przez okres nie krótszy niż 5 lat, które nie są głównymi najemcami mieszkalnych lokali komunalnych lub właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych, a także osoby, których zatrudnienie w jednostce samorządu warunkuje zapewnienie lokalu mieszkalnego.
2. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego wydaje Urząd Gminy Przyrów.
3. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest podać:
  - dane meldunkowe potwierdzone przez komórkę meldunkową,
  - dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu, potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku,
  - dane o dochodach brutto za okres ostatnich 3-ch miesięcy wg rozumienia ustawy o dodatkach mieszkaniowych /trzy miesiące poprzedzające złożenie wniosku/.

4. Wnioskodawca w terminie 14 dni od daty złożenia kompletnego wniosku otrzyma informację o zarejestrowaniu wniosku oraz o dalszym postępowaniu. W razie niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia.

#### § 4

- Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny.
- Jawne są również kryteria wyboru osób, z którymi powinny być podpisane umowy.
- Jawność postępowania ma na celu poddanie tych spraw kontroli społecznej, m.in. wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy aktualnych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

#### § 5

Na lokale socjalne przeznaczają się przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, wyposażone przynajmniej w instalację elektryczną, piec grzewczy oraz dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i WC, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem.

### **II. Kryteria wyboru osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy i lokalu socjalnego.**

#### § 6

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może być osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.
2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:
  - a) pozbawiona została mieszkania w wyniku zdarzeń losowych /klęska żywiołowa, katastrofa, pożar/,
  - b) zamieszkuje w lokalu, gdzie na 1 osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10m<sup>2</sup>,
  - c) zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, ze względu na stan techniczny /w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych/,
  - d) opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
  - e) jest sierotą, pochodzi z terenu Gminy Przyrów, uzyskała pełnoletność i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu,
  - f) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba, która udokumentuje brak możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu,
  - g) osoba z niezbędnymi kwalifikacjami przewidziana do zatrudnienia w jednostce samorządu terytorialnego.
3. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej Uchwały jest osoba, której dochody na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających sporządzenie listy przydziału mieszkań nie przekroczyły 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Za członków gospodarstwa domowego uznaje się osoby, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego.
4. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów

uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicz się zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego ogłoszonego przez Prezesa GUS.

5. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony może być także osoba która:
  - a) uzyskała pozwolenie na nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub adaptację budynku w celu wybudowania na swój koszt lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym zasób gminy,
  - b) uzyskała pozwolenie na remont kapitalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie nadającego się ze względu na stan techniczny na pobyt stały ludzi.W stosunku do w/w osób nie stosuje się kryterium „trudnej sytuacji materialnej” określonej w art.3.

## § 7

1. Najemcą lokalu socjalnego może być wyłącznie osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone oraz znalazła się w trudnej sytuacji finansowej.
2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osoby spełniające:
  - a) jeden z warunków określonych w § 6 ust.2 niniejszej uchwały,
  - b) posiadające wyrok sądu o uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji finansowej jest osoba, której dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie sześciu miesięcy, poprzedzającym sporządzenie list przydziału mieszkań nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Postanowienia §6 ust.4 stosuje się wprost. /dot. dochodu/.

### **III. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, na czas trwania stosunku pracy i lokalu socjalnego.**

## § 8

1. Pierwszeństwo do zwarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony posiadają osoby:
  - a) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w § 6 ust.3 i 4 po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
  - b) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 6 ust.3.
  - c) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkaniowe powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu.
2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nie oznaczony zawierane są z osobami:
  - a) dokonującymi zamian wzajemnych pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,
  - b) dokonującymi z uzasadnionych powodów zmiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal wolny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami bliskimi najemcy, tj. małżonkiem, dziećmi najemcy i współmałżonką, rodzicami najemcy i współmałżonką, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pozostawionymi w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dwa lata i jeżeli nie mają możliwości zamieszkania z nim lub zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Zawarcie umowy najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub mniejszego lokalu, gdy zajmowane mieszkanie posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla rodziny wnioskodawcy.
4. Dopuszcza się również możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, tj. rodzicami i dziadkami najemcy lub współmałżonką, pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy, jeśli na stałe zamieszkiwały z najemcą i jeśli nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

## **§ 9**

1. Umowy najmu na czas trwania stosunku pracy mogą być zawarte z osobami:
  - a) które mają być zatrudnione w jednostce samorządu gminnego, spoza terenu gminy, lub z terenu gminy, nie posiadające innej możliwości zamieszkania,
  - b) osobami, które zamieszkiwały w tym lokalu w czasie wykonywania pracy i w tym czasie nabyły prawo do renty lub emerytury.

## **§ 10**

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:
  - a) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
  - b) zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.

## **IV. Tryb postępowania w sprawach dotyczących lokali.**

### **§ 11**

1. Wójt Gminy sporządza projekty rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych po przeprowadzeniu kontroli warunków mieszkaniowych i materialnych przez Komisję Mieszkaniową.
2. Skład Komisji powołuje i odwołuje Wójt Gminy.
3. Projekt wykazu powinien wymieniać kolejność osób, z którymi ma być spisana umowa najmu.
4. Projekty wykazów podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie gminy na okres jednego miesiąca. W czasie wywieszenia projektów wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do Wójta Gminy.
5. Wójt Gminy rozpatruje uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust.4 i ustala ostateczną listę przydziału mieszkań.
6. Wójt Gminy podaje zatwierdzoną listę przydziału mieszkań do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

## § 12

1. Realizacja wykazu, o którym mowa w § 11 pkt.6 Uchwały polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej na pierwszej pozycji, a w razie odmowy, przedstawia się propozycję następnej osobie znajdującej się na liście.
2. Z pominięciem listy przydziału mogą być wynajmowane lokale mieszkalne:
  - a) osobom uprawnionym z tytułu zatrudnienia w jednostce samorządu gminy,
  - b) osobom, które wskutek klęski żywiołowej zostały pozbawione mieszkania,
  - c) osobom uprawnionym z mocy wyroków sądowych do otrzymania lokalu socjalnego.

### V. Zamiany mieszkań.

## § 13

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż gmina podmiotów.
2. Zamiana lokali odbywa się na wniosek osób zainteresowanych posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu po uzyskaniu uprzedniej zgody Wójta Gminy.
3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.
4. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu mogą uzyskać również wstępni, pełnoletni, zstępni, osoby przysposobione, rodzeństwo, dotychczas zamieszkali na stałe z najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku.
5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot odrębnej własności wymaga przeniesienia własności.

### VI. Postanowienia końcowe.

## § 14

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,m<sup>2</sup> podlegają wynajmowi osobom wyłonionym w drodze przetargu na wysokość czynszu.
2. Zasady i tryb przeprowadzenia przetargu oraz cenę wywoławczą ustala Wójt Gminy.

## § 15

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

## § 16

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

**Przewodniczący  
RADY GMINY  
(-) Rajmund Michalik**