

**UCHWAŁA NR XXXII/194/2013  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 30 września 2013 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu gminy Chełm Śląski**

Na podstawie art.21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 z późniejszymi zmianami ) oraz art.18 ust.2 pkt 15 , art.40 ust.1 , art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2013 r. , poz. 594)**Rada Gminy Chełm Śląski uchwala Rada Gminy Chełm Śląski uchwala :**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chełm Śląski.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie , oznacza to ustawę 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 późniejszymi zmianami).

§ 3. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski , o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom pojedynczym oraz rodzinom , uprawnionym według niniejszej uchwały , lokale socjalne , lokale zamienne oraz lokale do wynajmu na czas nieoznaczony.

**Rozdział 2.**

**Zasady i kryteria dochodowe wynajmowania lokali**

§ 4. Gmina Chełm Śląski , gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym , wynajmuje lokale mieszkalne osobom posiadającym stałe zameldowanie lub zamieszkującym na terenie Gminy Chełm Śląski z zamiarem stałego pobytu przez okres nie krótszy niż 5 lat , o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i pozostających w trudnej sytuacji materialnej.

§ 5. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych , tj. zamieszkujących 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. Lokale mieszkalne wynajmuje się na czas nieokreślony osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych , których średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150% najniższej emerytury
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100% najniższej emerytury

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych , których dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania – po odliczeniu kosztów ich uzyskania i składek na ubezpieczenie społeczne.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia sprawy mieszkaniowej na formularzu – wniosku i dołącza do wniosku stosowne dokumenty.

5. Weryfikacja kryteriów określonych w § 5 i §6 osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przy sporządzaniu listy na najem lokalu określonej w §19.

### **Rozdział 3. Lokale zamienne**

§ 7. Gmina zapewni wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali , w przypadku :

- 1) przeznaczenia budynku gminnego do rozbioru ,
- 2) przeznaczenia budynku gminnego lub lokalu w budynku gminnym do remontu , modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i planowane inwestycje ,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi ,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku będącego w zasobach gminnych,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej , w której znajdują się lokale mieszkalne , stanowiące zasób gminy .

### **Rozdział 4. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony**

§ 8. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami :

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w §5 i w §6 ust.1
- 2) którym przysługuje lokal zamienny.

§ 9. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami , które :

- 1) zmuszone są opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbioru , kapitalnego remontu albo modernizacji budynku lub lokalu ,
- 2) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego – pożar , powódź , itp. ,
- 3) opuszczają dom dziecka , rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności , jeżeli osoby te poprzednio zamieszkiwały na terenie gminy Chełm Śląski.

§ 10. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup> przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego , mogą być oddane w najem za zapłatę czynszu , którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Wójta Gminy , przy czym stawkę wyjściową stanowi kwota obowiązującego czynszu według stawek określonych Zarządzeniem Wójta Gminy.

### **Rozdział 5. Lokale socjalne**

§ 11. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą , która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 6 ust.2 niniejszej uchwały.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres nie przekraczający 2 lat z możliwością przedłużenia na następny okres , na wniosek najemcy jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

§ 12. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom :

- 1) które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego – pożar , powódź , itp. , lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi w oparciu o protokół Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- 2) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego ,
- 3) opuszczającym domy dziecka , domy opieki społecznej , rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności , jeżeli spełniają kryterium dochodowe ,
- 4) za którymi przemawiają względy rodzinne i życiowe,
- 5) bezdomnym.



§ 13. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi Wójt Gminy może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą , jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała wniosek pozytywnie.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych**

§ 14. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy , z którymi zawarte zostały umowy na czas nieokreślony , mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali 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 właściciela tych lokali na jej dokonanie.

3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni dochód na 1-go członka rodziny wyższy od kwoty przyjętej do dodatków mieszkaniowych.

§ 15. Gmina odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany w szczególności , jeżeli :

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal , w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnego pokoi ,
- 2) najemca posiada tytuł prawny do zajmowanego więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego oraz gdy współmałżonek najemcy lokalu posiada prawo do innego lokalu ,
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 2 miesięcy i ubiega się o lokal o większej powierzchni.

#### **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**

§ 16. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę , który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem ,a w lokalu pozostały jego dzieci , wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo , może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy Chełm Śląski. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w opłatach czynszowych oraz spełnienie kryteriów określonych w § 6 ust. 1.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby , która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą , który opuścił lokal.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom , o których mowa w ust.1 i 2 , jeżeli zameldowane w lokalu były na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal , które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

§ 17. 1. Osoby , które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego , winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

2. W przypadku , gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni , zstępni , którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia (synowa , zięć , teściowa , teść)- wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu , jeżeli postępowanie wyjaśniające wykaże , że spełniają niżej wymienione warunki :

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci i były zameldowane na pobyt stały , przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu),

- 3) w przypadku kiedy powierzchnia lokalu przekracza normę obowiązującą dla dodatków mieszkaniowych , a pozostałe kryteria są spełnione , osobie uprawnionej wskazuje się lokal o mniejszej powierzchni.

#### **Rozdział 8.**

##### **Tryb rozpatrywania oraz opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych.**

§ 18. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego przyjmowane są w sekretariacie Urzędu Gminy i kierowane do Referatu Gospodarki Gminnej.

2. Wnioski , o których mowa w ust.1 podlegają wstępnej ocenie w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego .

3. Wójt Gminy powiadamia pisemnie o wyniku wstępnej weryfikacji i trybie rozpatrywania wniosku.

§ 19. 1. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową , której przedmiotem działalności będzie opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przyznanie lokali mieszkalnych.

2. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby , które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub ważne względy społeczne powinny otrzymywać lokal w pierwszej kolejności,

3. Spośród wniosków zaopiniowanych pozytywnie , którym Społeczna Komisja Mieszkaniowa przyznała prawo lokalu mieszkalnego lub socjalnego sporządza się projekt listy uprawnionych.

4. Projekty listy po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 30 dni, w celu umożliwienia złożenia odwołań przez osoby nie ujęte na projekcie listy.

5. Ostateczna lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego jest podana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

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

- 1) zmiany struktury rodziny ,
- 2) zmiany adresu zamieszkania ,
- 3) w terminie do 30 września każdego roku dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach.

2. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku , o której mowa w ust.1 osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

§ 21. Osoby umieszczone na listach przydziału lokali mieszkalnych , które odmówią zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostają wykreślone z listy.

#### **Rozdział 9.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 22. Wnioski osób ujętych na dotychczas obowiązujących listach , które nie złożą aktualizacji weryfikacyjnej w celu przeprowadzenia postępowania weryfikacyjnego lub nie spełniają przesłanek uchwały przekazane zostaną do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/229/2002 Rady Gminy w Chełmie Śląskim z dnia 01.03.2002 r. w sprawie : określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, :

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Plewnia