

**U c h w a ł a Nr XL/397/09**  
**Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego**

**z dnia 26 listopada 2009 roku**

**w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**  
**Miasta Wodzisławia Śląskiego**

Na podstawie art. 4, 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 (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 , art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 191 z późn. zm.) art.4 ust.1, art.8, art.13 pkt.2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (tekst jednolity z 2007 r. Dz.U. Nr 68, poz. 449) na wniosek Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego

**Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego**  
**uchwala, co następuje:**

§ 1

Miasto Wodzisław Śląski tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym
- powiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta między innymi w drodze nabywania, budowy, nadbudowy budynków mieszkalnych oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z opracowanym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 2

1. Wszystkie lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
2. Postanowienia ust.1 dotyczą także najmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.

§ 3

Nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej umowy zawartej pomiędzy najemcą a wynajmującym, w trybie i na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 4

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta przeznacza się na:  
lokale zamienne i socjalne w przypadkach, gdy na gminie spoczywa ustawowy obowiązek dostarczenia ich określonym osobom oraz na najem dla rodzin zamieszkujących na terenie miasta znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej posiadających niskie dochody, które równocześnie nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj. zamieszkują w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Przez trudną sytuację materialną – niskie dochody – należy rozumieć:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, na czas nieoznaczony – średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza 200 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 6 m-cy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania określone w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)

3. Kryterium trudnych warunków materialnych tj. osiągania niskich dochodów nie dotyczy:

- 1) osób ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnej użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub o najem lokalu do remontu kapitalnego dokonanego za własne środki ,
- 2) najemców ubiegających się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal równorzędny lub mniejszy.

4. W razie wystąpienia rażącej dysproporcji pomiędzy wysokością dochodu udokumentowaną przez wnioskodawcę i członków jego rodziny ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego, a rzeczywistą sytuacją majątkową stwierdzoną w toku postępowania administracyjnego, Prezydent Miasta może odmówić zakwalifikowania wniosku do najmu lokalu.

Osoby przeprowadzające wywiad środowiskowy mogą żądać od wnioskodawcy lub członków jego rodziny złożenia oświadczenia o dochodach i stanie majątkowym.

5. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, tj. zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących ich do poprawy tych warunków są:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu , w którym na członka gospodarstwa domowego przypada 7 m<sup>2</sup> lub mniej łącznej powierzchni pokoi, o ile nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
- 2) osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, które nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, jeśli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
- 5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoby, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu.

## § 5

1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
2. Obniżki czynszu udzielane będą najemcom, których średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 50% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym. Maksymalna wysokość obniżki czynszu nie może przekroczyć 30 %.

3. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.
5. W przypadku, gdy najemca lokalu przedłoży zaświadczenie o wysokości dochodu niezgodne z prawdą, wówczas obowiązany jest zwrócić 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
6. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom kierowanym do zawarcia umowy najmu za czynsz wolny, ustalony w drodze przetargu.

#### § 6

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddaje się w najem za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w drodze przetargu publicznego.
2. Cenę wywoławczą w postępowaniu przetargowym stanowi stawka określona przez Prezydenta Miasta w drodze zarządzenia.

#### § 7

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:
  - które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
  - zobowiązane do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego,
  - nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj. nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, które przejściowo znalazły się w niedostatku i spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 4 ust.2 pkt 2.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi czy wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.
3. W szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością.

#### § 8

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata, umowa może być przedłużona na okres następny, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

#### § 9

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony posiadają osoby:
  - 1) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w § 4 ust. 2 po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
  - 2) sprowadzone do miasta z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, choćby posiadały tytuł prawny do innego lokalu.
  - 3) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium niskich dochodów określone w § 4 ust.2 pkt.1
  - 4) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkania lub remontu kapitalnego lokalu.

2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:
  - 1) dokonującymi zamian wzajemnych pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali.
  - 2) dokonującymi z uzasadnionych powodów zamiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### § 10

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta- zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” - przyjmowane są w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.
2. Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków mieszkaniowych określa załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 11

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych, zwany dalej „Zespołem”.
3. Zespół zostaje powoływany i odwoływany przez Prezydenta Miasta.
4. W skład Zespołu wchodzi Resortowy Zastępca Prezydenta, dwóch radnych desygnowanych przez Radę Miasta oraz dwóch pracowników MOPS-u.
5. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Prezydenta Miasta należy w szczególności:
  - a) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem spełnienia kryteriów dochodowych oraz sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy,
  - b) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, w których zamieszkują osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
  - c) współudział przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu.

#### § 12

1. Dla właściwej oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawców wprowadza się system kwalifikacji punktowej warunków socjalno mieszkaniowych osób uprawnionych do najmu mieszkania.
2. System kwalifikacji punktowej określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

#### § 13

1. W oparciu o dokonaną weryfikację wniosków mieszkaniowych (pod kątem warunków mieszkaniowych i materialnych) Zespół ustala projekt listy wniosków zakwalifikowanych do najmu mieszkania, który przedstawia Prezydentowi do zatwierdzenia.
2. Zatwierdzony projekt listy, o którym mowa w ust.1 podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego na okres 30 dni.
3. O sporządzeniu projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu i możliwości złożenia w tym terminie odwołania, Wydział Spraw Obywatelskich zawiadamia na piśmie osoby, których wnioski były rozpatrywane.
4. Wniesione odwołania podlegają rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta, który może zasięgnąć opinii Zespołu.
5. Po rozpatrzeniu odwołań przez Prezydenta Miasta ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

## § 14

1. Kaucję ustala się w wysokości 10 krotnego czynszu danego lokalu, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą :
  - najmu lokali socjalnych
  - najmu lokali zamiennych
  - najmu lokali uzyskanych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz remontu lokalu (adaptacja we własnym zakresie na koszt najemcy)
  - osób, które wstąpiły w najem po śmierci najemcy
  - osób opuszczających domy dziecka
3. Zasady naliczania kaucji mieszkaniowej określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

## § 15

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy 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 dysponentów) tych lokali na jej dokonanie.
3. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające dochody gwarantujące utrzymanie mieszkania.
4. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Miasto lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
5. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest posiadanie tytułu prawnego oraz brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem ust.6.
6. Dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego osób, wobec których sąd orzekł eksmisję pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.
7. Decyzje w sprawie zamiany lokali mieszkalnych podejmuje Prezydent Miasta. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej, a w szczególności:
  - 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadłoby mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej pokoi,
  - 2) najemca lub jego małżonek(osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu (domu) mieszkalnego,

## § 16

1. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, to na ich wniosek, w szczególnie uzasadnionych wypadkach może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z opłat czynszowych.
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 były w nim na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż 2 lata jeśli nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
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 ( dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

## § 17

W razie śmierci najemcy w szczególnie uzasadnionych wypadkach w stosunku do osób, które nie spełniają przesłanek z art. 691 Kodeksu cywilnego, Prezydent Miasta może podjąć decyzję o zawarciu z nimi umowy najmu danego lokalu przy łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

- osoby te stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 2 lat
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal)
- lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych

## § 18

Traci moc:

- 1) uchwała Nr XXXV/394/01 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 2) uchwała Nr XLIII/495/02 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/394/01
- 3) uchwała Nr XXVII/282/04 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV/394/01

## § 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

## § 20

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Wodzisławia Śląskiego  
Lech Litwora