



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 27 października 2020 r.

Poz. 7443

### UCHWAŁA NR XXIV/338/20 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia 22 października 2020 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna**

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 25a-c i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), po przeprowadzaniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2020 r. poz. 1057),

#### **Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

##### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

§ 2. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pszczyńskiej wspólnoty samorządowej. Lokale te są wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w rozdziale 2 § 3 niniejszej uchwały. Pszczyńską wspólnotę samorządową tworzą mieszkańcy gminy Pszczyna.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna mogą być z niego wyłączone celem utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna mogą być przeznaczane na cele mieszkań chronionych.

##### **Rozdział 2.**

##### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym – 175% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym – 125% najniższej emerytury na jedną osobę.

Jednocześnie dochód ten nie może być niższy niż uprawniający do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury na jedną osobę.

**§ 4.** Ustala się następującą wysokość dochodu gospodarstw domowych uprawniającą do obniżki czynszu:

- 1) do 80% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

**§ 5. 1.** Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

**§ 6. 1.** Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy Pszczyna jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Wysokość kaucji zostanie określona Zarządzeniem Burmistrza Pszczyny.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 7.** Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkającymi w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania, przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi,
- 3) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 4) są osobami bezdomnymi w myśl ustawy o pomocy społecznej,
- 5) są osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy,
- 6) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy,
- 7) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 8.** Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,
- 2) które zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 3) które zmuszone są opróżnić lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki lub remontu budynku,
- 4) którym została wypowiedziana umowa najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy,
- 5) będącymi stroną umowy najmu, która uległa rozwiązaniu w związku z działaniami gminy mającymi na celu sprzedaż lub zmianę sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym położony jest lokal,
- 6) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 7) które zamieszkują w lokalu socjalnym, a którym nie można przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, jeżeli osoby te spełniają kryterium dochodowe, o których mowa w rozdziale 2 § 3 ust. 1, pod warunkiem, potwierdzenia przez wynajmującego, że nie posiadają zobowiązań finansowych wobec gminy z tytułu najmu lub bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłat niezależnych od wynajmującego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady najmu socjalnego lokali**

**§ 9. 1.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres na pisemny wniosek najemcy o ile nadal znajduje się on w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia do 25% dochodu określonego w rozdziale 2 § 3 ust. 2.

3. Umowy o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami:

- 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) które spełniają kryteria określone w rozdziale 2 § 3 ust. 2 i rozdziale 3.

4. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Pszczyna następuje przy zastosowaniu racjonalnego gospodarowania zasobem.

5. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w innym zasobie niż Gminy Pszczyna następuje według kolejności złożenia wniosku. Burmistrz Pszczyny w uzasadnionych przypadkach, może wskazać lokal z pominięciem kolejności po uwzględnieniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 15.

6. Burmistrz Pszczyny w zarządzeniu określi czas na jaki winna być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady najmu tymczasowych pomieszczeń**

**§ 10. 1.** Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie wskazania.

3. Szczegółowe zasady wynajmu tymczasowych pomieszczeń oraz okres na jaki są wynajmowane określone zostaną w Zarządzeniu Burmistrza Pszczyny.

## **Rozdział 7.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 11. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobie gminy Pszczyna może polegać na dostarczeniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę bądź na zamianie pomiędzy stronami, przez które rozumie się najemców lokali.

2. O zamianę lokalu na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie niższy niż określony w rozdziale 2 § 3 ust. 1.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi socjalnemu lokalu,
- 2) które ze względu na stan zdrowia wnioskuje o zamianę lokalu,
- 3) wnioskuje o zamianę lokalu na mniejszy lub tańszy w utrzymaniu.

4. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz brak zaległości czynszowych z tytułu najmu i opłat niezależnych od właściciela, za wyjątkiem ust. 3 pkt 2 i 3.

5. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczyna może dokonać zamiany na inny lokal spoza zasobu gminy, za zgodą Burmistrza Pszczyny i przy spełnieniu kryterium wskazanego w rozdziale 2 § 3 ust. 1 przez osobę zajmującą lokal mieszkalny w innym zasobie.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 12. 1. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego pełnoletnie dzieci, rodzice lub pełnoletnie rodzeństwo, zawiera się na ich wniosek umowę najmu lokalu – pod warunkiem, że w dotychczasowym stosunku najmu lokalu nie występują zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela lub zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu przez osoby, o których mowa w niniejszym ustępie.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, jeżeli spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 § 3 ust. 1. oraz faktycznie w tym lokalu zamieszkiwały:

- 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2 przez okres nie krótszy niż 10 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-ust. 3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal mieszkalny, które w chwili rozwiązania umowy przez najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

5. Przepis ust. 1 ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy najemca lokalu:

- 1) wyprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 2) opuścił lokal w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania osób uprawnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m<sup>2</sup> na osobę).

6. Pozostałe osoby nie wymienione w ust. 1 i ust. 2, oraz osoby, które nie złożyły wniosku, o którym mowa w ust. 1, winny opuścić lokal w terminie ustalonym przez wynajmującego, nie dłuższym niż 3 miesiące.

§ 13. 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, nie dłuższym niż 3 miesiące.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci przez okres minimum 10 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, spełniają kryterium dochodowe określone w rozdziale 2 § 3 ust. 1.

## **Rozdział 9.**

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

§ 14. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu oraz w sprawie zamiany lokalu składane są w Urzędzie Miejskim.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 w miarę ich wpływu podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe i dochodowe wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu lub o zamianę lokalu.

3. Urząd powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wstępnej weryfikacji wniosku.

§ 15. 1. Wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na posiedzeniu zwoływanym co najmniej raz na kwartał.

2. Burmistrz Pszczyny zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową i ustala regulamin jej działania.

3. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy spowodowane trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

4. Spośród wniosków zaopiniowanych pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w sprawie otrzymania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna względnie zamiany lokalu, Komisja sporządza roczne projekty list osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu i zamiany lokalu.

5. Ostateczne listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu sporządza Burmistrz Pszczyny.

6. Listy osób, o których mowa w ust. 5 zostają podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pszczynie w okresie od 1 do 31 marca każdego roku.

7. Osoby z listy roku poprzedniego, które nie otrzymały mieszkania, są umieszczane na listę w roku następnym na pierwszych pozycjach.

8. Kryteria uchwały dotyczące najmu muszą być spełnione również w chwili otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu, co weryfikuje Urząd.

9. Osoba, która nie spełnia kryteriów uchwały w chwili weryfikacji wniosku zostaje wykreślona z listy.

10. Prawo zawarcia umowy najmu wygasa jeśli w ciągu miesiąca od daty otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu osoba otrzymująca skierowanie nie podpisze umowy najmu.

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

§ 17. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną wnioskodawcy, Burmistrz może udzielić poza listą, o której mowa w § 15 ust. 5 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 15 zaopiniowała wniosek pozytywnie.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady postępowania wobec osób, którym została wypowiedziana umowa z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy**

§ 18. 1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lokalu jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 § 3 ust. 1 oraz faktycznie w nim zamieszkują.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

### **Rozdział 11.**

#### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 19. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy Pszczyna, lokale przeznaczone do najmu dla osób niepełnosprawnych muszą umożliwiać swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne, a w szczególności poruszanie się na wózku inwalidzkim, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **Rozdział 12.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 20. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy Pszczyna można przeznaczyć lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego Burmistrz Pszczyny może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego jednostce samorządu terytorialnego na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.

### **Rozdział 13.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 21. Traci moc Uchwała Nr X/110/07 Rady Miejskiej w Pszczynie dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 141, poz. 2803).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pszczynie.

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

Przewodniczący Rady

**Leszek Szczotka**