

**UCHWAŁA NR XLIX/350/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Żywca.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jedn. Dz.U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, 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 ( tekst jedn. Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. ) Rada Miejska u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:

**§ 1.** Ustala się zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Żywca w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr IX/93/95 Rady Miasta w Żywcu z dnia 26 stycznia 1995 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Żywiec.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żywca.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w Żywcie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żywcu

**Krzysztof Greń**

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ŻYWCA**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Miasta, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm).

§ 2. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żywca oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Miasta Żywca służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

§ 3. 1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwane dalej Zarządcą.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków żywieckiej wspólnoty samorządowej, Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskania lokali od innych właścicieli.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem jako:

- lokale socjalne,
- lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony,
- lokale tymczasowe,
- lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m kw.,
- lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych.

### **Rozdział 2.**

#### **Podmiotowy zakres najmu**

§ 4. 1. Miasto wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują w granicach administracyjnych Miasta - należy przez to rozumieć osoby których centrum życiowe tj. prowadzenie gospodarstwa domowego odbywa się w granicach Miasta Żywiec,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu lub nieruchomości,
- 3) zamieszkują z osobami bliskimi tj. rodzicami lub dziećmi, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi mniej niż 5 m kw.,
- 4) osoby będące po rozwodzie oraz pozostające w separacji na podstawie orzeczenia sądu, zamierzające opuścić mieszkanie zajmowane wspólnie z dotychczasowym małżonkiem.

2. Burmistrz Miasta może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego spoza listy osobom bez względu na wysokość osiąganego dochodu, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 w wyjątkowych przypadkach wynikających z charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy lub sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta Żywca.

3. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta bez względu na czynsz.

### **Rozdział 3.**

#### **Kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego**

**§ 5.** Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony:

- 1)w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
  - a) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie dwuosobowym,
  - b) 130% najniższej emerytury – w gospodarstwie trzyosobowym,
  - c) 110% najniższej emerytury – w gospodarstwie czterosobowym,
  - d) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie pięcioosobowym i większym, a nie jest niższy niż 80% najniższej emerytury,
- 2)w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 200% najniższej emerytury, a nie jest niższy niż 100% najniższej emerytury.

**§ 6.** Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego:

- 1)w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% najniższej emerytury,
- 2)w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury.

#### **§ 7..**

Ileokroć w uchwale jest mowa o :

- 1)dochodzie miesięcznym - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód brutto członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem,
- 2)najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zamiany lokali mieszkalnych**

**§ 8. 1.** Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać zamiany lokali z innymi najemcami lub osobami posiadającymi inny tytuł prawny do lokali.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, można dokonać za zgodą wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

3. Warunkiem dokonania zamiany między osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest potwierdzenie, że na osobach dokonujących zamiany lokali nie ciąży żadne zobowiązania wynikające z tytułu najmu lokali.

4. Dopuszczalna jest zamiana lokali z jednoczesną spłatą zadłużenia przez najemcę lub przez osobę trzecią.

5. Za zgodą najemcy, Zarządca może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego przez najemcę lokalu na inny lokal, jeżeli zwolnione mieszkanie zamierza przeznaczyć na lokal socjalny.

6. Zarządca prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań, składanych przez najemców nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.

7. Rozpatrywanie wniosków następuje zgodnie z kolejnością zgłoszeń.

## **Rozdział 5.**

### **Lokale na czas nieoznaczony**

**§ 9.** Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają :

- 1) osoby, które spełniają łącznie warunki określone w §4 ust. 1 i § 5 pkt 1 i 2,
- 2) osoby, którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) osoby, które nie uzyskały zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres roczny z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych zgodnie z §6 pkt. 1 i 2
- 4) osoby, będące najemcami lokalu komunalnego ,ubiegające się o jego zamianę na lokal większy lub o wyższym standardzie ,jeżeli osiągają dochód większy niż 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i więcej niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział 6.**

### **Lokale socjalne**

**§ 10.** 1. Gmina tworzy bazę lokali socjalnych. Oprócz nowo wybudowanego zasobu lokali socjalnych, może przeznaczyć na ten cel lokale o obniżonej wartości technicznej, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności lokale : położone w suterenie , nie posiadające instalacji wodno – kanalizacyjnej, z pomieszczeniem WC usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem.

2. Zarządca prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

**§ 11.** Uprawnionymi do wynajęcia lokalu socjalnego są:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) osoby, nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wg kryterium wymienionego w § 4 ust. 1 i będące w niedostatku – o ile spełniają kryterium dochodowe określone w § pkt 1 i 2,
- 3) osoby, będące w niedostatku, które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

**§ 12.** Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniach do lokalu socjalnego,
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, mającymi ostatni pobyt stały na terenie Miasta Żywca, a jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie trzech lat od uzyskania pełnoletniości, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka i innych placówkach, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek.

## **Rozdział 7.**

### **Najem lokali tymczasowych**

**§ 13.** Za pomieszczenia tymczasowe uznaje się pomieszczenia stanowiące mieszkaniowy zasób gminy spełniające kryteria określone w art.2 ust.1 pkt 5a oraz art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 14.** Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego wynajmujący zawiera z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącemu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy wymienionej w ust.1.

**§ 15.** Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust.1;
- 3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

**§ 16.** Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 17. 1.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego.

2. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 9.**

### **Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz najem lokali powstałych w drodze adaptacji**

**§ 18. 1.** Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą one wolę wykonania remontu na koszt własny bez możliwości zwrotu przez Gminę poniesionych kosztów remontu

2. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną ww. lokale podejmuje Burmistrz Miasta, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert, uwzględniając pozycje wniosku na liście przydziału.

3. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję dot. przydziału mieszkania do remontu zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym.

## **Rozdział 10.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali**

**§ 19.** Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przyjmuje Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jako Zarządca nieruchomości mieszkalnych Miasta

Żywiec.

**§ 20. 1.** Osoba ubiegająca się lokal mieszkalny składa w siedzibie Spółki wypełniony wniosek, do którego dołącza :

- a) dowody potwierdzające fakt zamieszkiwania w granicach administracyjnych Miasta Żywiec,
- b) zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- c) oświadczenia osób pełnoletnich wymienionych we wniosku o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości,
- d) razie potrzeby inne dokumenty pozwalające ustalić sytuację mieszkaniową i rodzinną osób wymienionych we wniosku.

2. Złożone wnioski są rejestrowane. Zarejestrowany wniosek podlega wstępnej weryfikacji pod względem formalnym, jak i pod kątem spełniania kryteriów kwalifikacji wniosków określonych w umowie spółki. Weryfikacji dokonuje Biuro Obsługi Klienta Zarządcy nieruchomości mieszkaniowych.

3. Po dokonaniu wstępnej weryfikacji wniosek jest przekazany jest do akceptacji Burmistrza.

4. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, zostaną umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu.

5. Osoby umieszczone na liście są zobowiązane do dokonywania aktualizacji wniosku raz w roku w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego.

6. Osoba umieszczona na liście, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówi zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście.

7. Skreślenie z listy może nastąpić także w przypadku, gdy:

- a) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca lub jego współmałżonek uzyska tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
- c) wnioskodawca nie zamieszkuje w granicach administracyjnych Miasta Żywiec przez okres dwóch lat,
- d) pomimo pisemnego wezwania nie dokona aktualizacji wniosku, o której mowa w ust. 5, (przy czym wezwanie wysłane na adres podany we wniosku jako adres do korespondencji uznaje się za skutecznie doręczone),
- e) nastąpi zmiana w sytuacji materialnej lub osobistej wnioskodawcy powodująca, iż nie spełnia on kryteriów określonych w umowie spółki.

8. Osoby opuszczające domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, umieszczane są na listach zgodnie z data złożenia wniosku.

**§ 21.** Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych, na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 22. 1.** Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, innymi niż wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem stałego zamieszkiwania przez te osoby z najemcą i nie posiadania własnego lokalu lub nieruchomości bądź możliwości zamieszkiwania w innym lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.

2. Wynajmujący może nawiązać umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, gdy osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości w przypadku gdy:

- 1)co najmniej 5 lat za zgodą wynajmującego zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 2)są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa dzieci przysposobione, ich małżonkowie i pełnoletnie dzieci oraz osobę pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą.
- 3)mają złożony wniosek i oczekują na przydział lokalu na czas nieoznaczony.