

RADA MIEJSKA W KŁOBUCKU
Wpłynęło dnia 5. 11. 2020
Zarejestrowano pod nr
przekazano do załatwienia

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020 poz. 713 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2020 poz. 611)

**Rada Miejska w Kłobucku
u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy.
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy,
- 5) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie kłobuckim, w którym znajduje się lokal, lub powiatach sąsiadujących tj.: Powiat Miedźno, Powiat Opatów, Powiat Wręczyca Wielka, Powiat Częstochowski, Częstochowa.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu naczas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem najmu socjalnego, mogą być zawarte tylko na czas nieoznaczony.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż jeden rok. Osoby, które nie wystąpiły w ciągu 2-ch miesięcy o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania są zobowiązane do opróżnienia lokalu oraz przekazania do dyspozycji wynajmującego.

4. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawierane są na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6. miesięcy.

5. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100 % kwoty najniższej emerytury brutto.

6. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75 % kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50 % kwoty najniższej emerytury brutto.

7. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie jest wyższy niż 70% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym – do wysokości 50% obniżki czynszu,
- 2) nie jest wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym – do wysokości 70% obniżki czynszu.

8. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12. miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3. miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za osoby, które posiadają „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu uważa się:

- 1) osoby posiadające metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) osoby zamieszkujące razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczające rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;
- 3) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiające możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;

- 4) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 5) bezdomne;
- 6) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanej na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

3. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nabywają uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lokalu po objęciu ostateczną listą oczekujących.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. 1. O najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą się ubiegać osoby:

- 1) pełnoletnie,
- 2) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3. miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekracza stawki określonej w § 2 ust. 5;
- 3) posiadające „trudne warunki mieszkaniowe”, w szczególności określone w § 3 ust. 1 lub „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe” określone w § 3 ust. 2.
- 4) których stan majątkowy nie stwarza możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób, niż najem lokalu;
- 5) wywiązujące się ze zobowiązań finansowych wobec gminy;
- 6) zamieszkujące na terenie Gminy Kłobuck przez okres nie krótszy niż 3 lata z zamiarem stałego pobytu, przy czym należy udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą. Brak posiadania centrum życiowego w gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku;
- 7) prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu.

2. Kryteria określone w ust. 1 pkt 1-6 muszą być spełnione łącznie.

3. Uprawnienie do pomocy mieszkaniowej związanej z przydziałem lokalu nie przysługuje wnioskodawcom, którym z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że następuje dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 5. 1. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie i osoby korzystające z zasobu:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali i utrzymują lokal w należyтым stanie;
- 2) przestrzegają zasad regulaminu porządku domowego;
- 3) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów.

2. Osoby, z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą wnioskować o pozostanie w dotychczas zajmowanym lokalu i zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pomimo utraty tytułu prawnego, jeżeli:

- 1) nie naruszają regulaminu porządku domowego,
- 2) regulują na bieżąco czynsz najmu lub odszkodowanie oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem,
- 3) dochody gospodarstwa wzrosły ponad wysokość określoną w § 2 ust 1 pkt 1, ale nie większą niż w § 4 ust 1 pkt 2.

3. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 2 ust 5 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania do dyspozycji wynajmującego.

4. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego, można zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czasnieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży,
- 3) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy lub samodzielnej egzystencji,
- 4) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych,
- 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym,
- 6) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Kłobuck.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza Kłobucka.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zmiany najemcy.

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

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Burmistrza Kłobucka.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust. 5 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 6 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- 5) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem w miejscu stałego zameldowania, w przypadku braku meldunku w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 6) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO,
- 7) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w sekretariacie Zarządu Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku.

3. Wnioski rozpatrywane są przez Wydział ds. Mieszkaniowych Zarządu Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku w zakresie spełniania kryteriów.

4. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 1 miesiąca kalendarzowego, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

5. Wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych do końca I kwartału każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 30 marca, zostaje on wykreślony z listy oczekujących.

6. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz Kłobucka.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz propozycji przydziału lokali.

8. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel Rady Miejskiej w Kłobucku, przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kłobucku oraz pracownik Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

9. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

10. Zaewidencjonowane w danym roku kalendarzowym i zweryfikowane pod względem formalnym wnioski przekazywane są do Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem wydania opinii do projektu listy.

11. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową tworzona jest ostateczna lista oczekujących - w terminie do 30 kwietnia każdego roku; listy obejmują w szczególności imię i nazwisko wnioskodawcy oraz datę złożenia wniosku.

12. Listę oczekujących, zatwierdzoną przez Burmistrza Kłobucka, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP celem zapewnienia kontroli społecznej.

13. W szczególnie uzasadnionym przypadku wnioskodawca może być w dowolnym terminie wpisany bezpośrednio na obowiązującą listę, po uprzednim zaopiniowaniu sprawy przez komisję.

14. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

15. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Kłobucka może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lokalu w przypadku stwierdzenia:

- 1) nieprawidłowości podanych we wniosku o najem lokalu;
- 2) zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) po dwukrotnej odmowie przyjęcia oferty lokalu.

16. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.

17. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub oznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

18. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego powoduje utratę prawa do lokalu.

19. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

20. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze przetargu.

21. Umowy najmu lokali zawiera Dyrektor Zarządu Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku.

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.

§ 9. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostęp do lokalu, poruszanie się po lokalu, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Rozdział 10.

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

§ 11. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczane mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kłobucku ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 12. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 611) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1740).

2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc: Uchwała Nr 241/XXIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 08.11.2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Kłobuck.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

KIEROWNIK
Wydziału ds. Mieszkaniowych
mgr Iwona Sottystak

RADCA PRAWNY
mgr Joanna Ryś

PREKTOR
mgr inż. Krzysztof Chamarowski

BURMISTRZ KLÓBUCKA
Jerzy Zakrzewski

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2020 poz. 713 z późn. zm.), art. 21 ust.1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2020 poz. 611).

Dotychczas najem lokali mieszkalnych regulowała uchwała nr 241/XXIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 08.11.2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

Podjęcie nowej uchwały Rady Miejskiej w Kłobucku w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r. Nowa proponowana uchwała ma na celu między innymi uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Zmiany w uchwale dotyczą dostosowania definicji pojęć do określonych w ustawie. Rozszerzony został katalog osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony m.in. o osoby będące ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu, osoby całkowicie niezdolne do pracy i samodzielnej egzystencji oraz o matki samotnie wychowujące dzieci i przebywające w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla bezdomnych. Uściślone zostały także przepisy dotyczące zamiany lokali mieszkalnych, jak również zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione i konieczne dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

DYREKTOR

mgr inż. Krzysztof Chamarowski