

RADA MIEJSKA W KŁOBUCKU

Wpłynęło dnia 10.06.2021

Zarejestrowano pod nr .....

przekazano do załatwienia

*Projekt*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia ..... 2021 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 r. poz. 713,1378), 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 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz.11)

**Rada Miejska w Kłobucku u c h w a l 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 jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.

**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**

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem lub podnajem oraz najem socjalny osobom będącymi członkami wspólnoty samorządowej gminy i nie posiadającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

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

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

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

- 1) kwoty 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **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 lub podnajem lokalu uważa się:

- 1) osoby posiadające metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> 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 lub podnajem 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,
- 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 lub podnajem lokalu z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych oraz 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 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego 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) osobom bezdomnym,
- 7) 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, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale w § 2 ust. 2 w przypadku najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego i § 2 ust. 3 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 5.**

### **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**

§ 5. 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. 2 do zawarcia umowy najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

## **Rozdział 6.**

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

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby pełnoletniej, 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) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej i posiadania centrum życiowego na terenie gminy,
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu,

- 5) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- 6) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem w miejscu stałego zameldowania, w przypadku braku meldunku w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO,
- 8) określenie typu lokalu,
- 9) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem socjalny oraz najem lub podnajem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionego wniosku.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

4. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku. 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, zwraca się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 30 dni kalendarzowych, 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. Burmistrz Kłobucka w ramach kontroli społecznej powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali.

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

9. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

10. Listę oczekujących, zatwierdzoną przez Burmistrza Kłobucka, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, celem zapewnienia kontroli społecznej.

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

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

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

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



14. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu 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. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

15. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz Kłobucka.

#### **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.**

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu lub podnajmu 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 określone w § 2 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 8. 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 dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania 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 z późn. zm.)

#### **Rozdział 9.**

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

§ 9. 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 przeznaczone 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 10.**

#### **Postanowienia końcowe**

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

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

KIEROWNIK  
Biura ds. Mieszkaniowych  
mgr inż. Krzysztof Chamarowski

DYREKTOR

mgr inż. Krzysztof Chamarowski

BURMISTRZ KLÓBUCKA

Jerzy Zaleski

BIURO PRACOWNI

mgr Monika Ryś

## 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 r. poz. 713, 1378), 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 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11).

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.

Uchwała Nr 267/XXVIII/2021 z dnia 09.02.2021 r. Rady Miejskiej w Kłobucku uchylona została na podstawie Rozstrzygnięcia nadzorczego z dnia 12.03.2021 r., NPII.4131.1.201.2021.

W przedstawionym projekcie wprowadzono zmiany, zgodnie z uwagami organu nadzorczego co do uchylonej uchwały:

- w § 2 w pkt 2 i w pkt 3 zamieniono sformułowanie „*dochód na jednego członka gospodarstwa domowego*” na „*dochód gospodarstwa domowego*”;

- w § 2 wykreślono pkt 5 i 6 w brzmieniu:

Pkt 5. „*Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12. Miesiący z możliwością przedłużenia na kolejny okres w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.*”

Pkt 6. „*Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenia o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3. Miesiący poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.*”

- w § 6 wykreślono pkt 15 w brzmieniu : „*Wolne lokale o pow. użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>n oddawane będą w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze przetargu*”.

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

DYREKTOR  
  
mgr inż. Krzysztof Chamarowski