

RADA MIEJSKA W KŁOBUCKU

Wpłynęło dnia 13. 12. 2021

Zarejestrowano pod nr

przekazano do załatwienia Projekt

z dnia 10 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kłobucku uchwala, co następuje:

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 – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Kłobucka;
- 3) dochodzie – rozumie się przez to dochód w rozumieniu art. 7 ust. 5 ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym – rozumie się przez to gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 5) lokalu – rozumie się przez to lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) urządzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Kłobucku.

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. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony 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 w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikują się 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 w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. 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. Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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 przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) osobom zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 4) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą, którzy w inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 5) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą, którzy w inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

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.

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 taką zamianą.

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, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji. Ponadto zamiana taka może być dokonana jedynie za zgodą burmistrza.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłacaniu 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 odpowiednio w § 2 ust. 1 do zawarcia umowy najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony lub § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

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. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu składa wniosek zawierający:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu 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 faktycznego zamieszkiwania;
- 7) określenie typu lokalu;
- 8) inne warunki uzasadniające 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 prowadzi się postępowanie w celu uzupełnienia lub zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

5. W przypadku stwierdzenia braków formalnych wniosku lub braków w zakresie wymaganych załączników, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nieuzupełnienia braków w terminie 30 dni kalendarzowych, wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie, co nie wyklucza możliwości ponownego złożenia wniosku.

6. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszcza się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy albo liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

7. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii urzędu.

8. Listę, zatwierdzoną przez burmistrza, 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.

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

10. Osoby znajdujące się na listach, o których mowa w ust. 6, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu do końca danego roku kalendarzowego powinny zaktualizować wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu do 31 marca każdego roku w zakresie wysokości dochodów oraz sytuacji mieszkaniowej. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzednim wzywa się wnioskodawcę do aktualizacji wniosku w terminie 14 dni pod rygorem skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu lub listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

11. Skreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu podlega osoba, która złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu.

12. O skreśleniu, o których mowa w ust. 11 powiadamia się wnioskodawcę na piśmie.

13. Propozycję zawarcia umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu kieruje się do osób uprawnionych według kolejności umieszczenia tych osób na liście, o której mowa w ust. 6 z uwzględnieniem parametrów dostępnego lokalu.

14. Umowy najmu lokali zawiera burmistrz.

§ 7. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:

- 1) liczbę rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 2) liczbę rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 4) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi.

§ 8. Raport, o którym mowa w § 7 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kłobuck oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w urzędzie.

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

§ 9. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela pobierane przez właściciela i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu;
- 2) spełniają kryteria wysokości dochodu do zawarcia umowy najmu określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 9 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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 w zakresie dotyczącym 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 przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (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 ustawy

§ 11. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal o którym mowa w ust. 1 może zostać przeznaczony na mieszkania chronione.

3. Lokale przeznaczone na cele wskazane w ust. 1 i 2 muszą spełniać poniższe kryteria:

- 1) stan techniczny pozwalający na bezpieczne ich użytkowanie;
- 2) wyposażenie w niezbędne instalacje;
- 3) powierzchnię użytkową lokalu dostosowaną do potrzeb, dla których lokal ma zostać przekazany z zapewnieniem przynajmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na każdą osobę.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr 241/XXIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 08 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Kłobuck.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zakrzewski

DYREKTOR

mgr inż. Krzysztof Chamarowski

KIEROWNIK

Wydziału ds. Mieszkaniowych

mgr Iwona Sołtyśiak

RADCA PRAWNY

Tomasz Głębocki
Op - C-419/1999

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.2021 poz. 1372 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 z późn. zm.).

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.

Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem z dnia 23.07.2021 r., znak NPII.4131.1.748.2021, stwierdził nieważność uchwały nr 312/XXXI/2021 z dnia 22.06.2021 r.

W przedstawionym projekcie wprowadzono zmiany, mające na celu uwzględnienie uwag organu nadzorczego co do unieważnionej uchwały, przede wszystkim:

- zmieniono formę kontroli społecznej, gdyż organ nadzorczy uznał, iż dotychczas powołana Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie wypełniała prawidłowo delegacji ustawowej. Kontrola społeczna będzie realizowana poprzez publikowane raz w roku do końca stycznia raporty za rok poprzedni, obejmujące informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - § 7;

- uściślono warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawców do ich poprawy, dzięki czemu stały się one bardziej czytelne i jasne;

- wykreślono z uchwały warunek zameldowania na terenie gminy wnioskodawcy, co uznano za nieprawidłowe,

- o skreśleniu z listy oczekujących wnioskodawca będzie informowany pisemnie z możliwością odniesienia się do wyjaśnienia sprawy i powodów skreślenia, po wcześniejszym wezwaniu do uzupełnienia braków.

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

D Y R E K T O R
mgr inż. Krzysztof Chamarowski