

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁAZACH**

z dnia .....2021

**w sprawie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, ust. 3b oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611) Rada Miejska Łaz uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie lub wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Łazy,
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Łaz,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć wysokość najniższej emerytury ogłaszanej komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 10) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Wnioskodawca ubiegający się o najem lub podnajem lokalu winien spełniać następujący warunek: miesięczny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w przeliczeniu na jednego członka pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku, nie przekroczył 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia lub aktualizacji wniosku.

2. Wnioskodawca ubiegający się o najem socjalny lokalu winien spełnić następujący warunek: miesięczny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w przeliczeniu na jednego członka pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku, nie przekroczył 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia lub aktualizacji wniosku.

**§ 3.** O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą ubiegać się najemcy lokali, gdy miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia lub aktualizacji wniosku.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

**§ 4.** Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym lub 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu §3 pkt 9 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz. 1065),
- 3) który nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, a w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020r. poz. 426).

### **Rozdział 4.**

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

**§ 5.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie, która utraciła mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy,
- 2) osobie, która posiada tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub przeznaczenia budynku do rozbiórki,
- 3) osobie, która opuściła, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, przy czym wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyła w terminie do 1 roku od opuszczenia rodziny bądź placówki,
- 4) osobie, która ubiega się o zamianę obecnie zajmowanego lokalu na wolny lokal o porównywalnym wyposażeniu i powierzchni użytkowej, ale położony na niższej kondygnacji, jeśli wnioskodawca jest osobą: niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością fizyczną albo w skład rodziny wnioskodawcy wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością fizyczną,
- 5) osobie, która samotnie wychowuje troje lub więcej niepełnoletnich dzieci,
- 6) osobie sprowadzonej na teren Gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe,
- 7) osobie, która doznaje w rodzinie potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu przemocy,
- 8) osobie, która uzyskała pozwolenie na nadbudowę, przebudowę, rozbudowę lub adaptację budynku w celu wybudowania na swój koszt lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym zasób gminy,
- 9) osobie, która uzyskała pozwolenie na kapitalny remont lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie nadającego się ze względu na stan techniczny na pobyt stały ludzi,
- 10) osobom, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2 uchwały,
- 11) osobom, które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu na podstawie najmu socjalnego lokalu, a spełniają kryteria niskich dochodów określonych w §2 ust. 1 uchwały.

## **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.**

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę oraz pomiędzy najemcami lokali na ich zgodne wnioski o zamianę oraz pod warunkiem uzyskania zgody Burmistrza.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany. Warunek ten nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania obciążające najemcę będą niższe.

§ 7. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy ich najemcami i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, gdy złożą zgodne wnioski o zamianę oraz uzyskają pisemną zgodę właścicieli lub zarządców lokali przeznaczonych do zamiany. W przypadku Gminy zgodę tę wyraża Burmistrz.

§ 8. 1. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy mogą uzyskać stale zamieszkujący z najemcą i przez niego wskazani: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą - pod warunkiem, że osoby te spełniają zawarte w uchwale kryteria kwalifikujące je do zawarcia umowy najmu lokalu, a w opłatach za używanie lokalu nie ma zaległości.

2. Zamiana może nastąpić wyłącznie za zgodą Burmistrza.

§ 9. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

## **Rozdział 6.**

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

§ 10. 1. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością fizyczną wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku, w miarę możliwości z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością sensoryczną, której doświadczają osoby niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące oraz w przypadku osób z niepełnosprawnością psychiczną wskazany zostanie lokal położony na możliwie najniższej kondygnacji budynku, bez konieczności korzystania ze wspólnego korytarza lub łazienki z innymi najemcami. W miarę możliwości będzie to lokal z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

§ 11. 1. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9.06.2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek osób kierujących jednostkami realizującymi zadania wynikające ze wskazanych ustaw.

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

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 12. 1.** Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu, wypełnia druk wniosku o przydział lokalu wraz załącznikami, dostępny w komórce organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Łazach prowadzącej sprawę lokali mieszkalnych.

2. Załączniki do wniosku stanowią:

- 1) deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ustawy,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) w przypadku wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – dodatkowo oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu.

3. Jeżeli wniosek zawiera braki wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

4. Gmina odmawia zakwalifikowania wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadkach określonych w ustawie.

5. Kompletne wnioski podlegają weryfikacji przez pracowników komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Łazach prowadzącej sprawę lokali mieszkalnych pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

6. Wnioskodawcy spełniający wymagane uchwałą kryteria są kwalifikowani do wpisu na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

7. O kolejności wpisania wniosków na listy decyduje data złożenia wniosku.

**§ 13.** Osoby umieszczone na listach osób oczekujących na najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu są zobowiązane do:

- 1) informowania Gminy o zmianie adresu do korespondencji oraz o każdorazowej zmianie ich sytuacji życiowej i materialnej, która wpływa na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych przez Gminę w świetle kryteriów określonych niniejszą uchwałą,
- 2) składania na wezwanie Gminy aktualizacji danych mających wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych przez Gminę w świetle kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

**§ 14.** Skreślenie z listy osób oczekujących na najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu następuje jeżeli przestały spełniać kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą, umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez Gminę w świetle kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

**§ 15. 1.** Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali jest realizowana poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości corocznego Raportu w terminie do 30 kwietnia każdego roku za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się dane dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu Gminy, w tym:

- 1) liczbę osób oczekujących na przydział mieszkania,
- 2) liczbę przyznanych lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego
- 3) liczbę lokali mieszkalnych przyznanych poza kolejnością,
- 4) liczbę wniosków skreślonych z listy osób oczekujących,
- 5) liczbę zrealizowanych zamian,

3. Raport podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz zamieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

§ 16. 1. Umowy najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

2. Realizacja list osób oczekujących zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy osobie zakwalifikowanej, a w razie odmowy przedstawia się propozycję następnej osobie.

## **Rozdział 9.**

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

§ 17. 1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal, a w lokalu pozostała zamieszkująca z nim do chwili opuszczenia lokalu osoba niebędąca najemcą, może ona ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, o ile spełnia zawarte w uchwale kryteria kwalifikujące ją do zawarcia umowy najmu lokalu i złoży wniosek o przydział tego lokalu w terminie 6 miesięcy od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostała zamieszkująca z nim do chwili śmierci osoba, która nie wstępuje w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może ona ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, o ile spełnia zawarte w uchwale kryteria kwalifikujące ją do zawarcia umowy najmu lokalu i złoży wniosek o przydział tego lokalu w terminie 6 miesięcy od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci określonym w ust. 3.

3. W przypadku braku złożenia wniosku o przydział zajmowanego lokalu w terminie określonym w ust. 2 osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, są zobowiązane opuścić lokal w terminie wskazanym w wezwaniu Gminy.

4. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku o przydział lokalu osoby te obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu Gminy.

§ 18. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 osób.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łaz.

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

## Uzasadnienie

Konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy wynika z dostosowania aktu prawa miejscowego do wymogów 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 r., poz. 611) zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756). Stosownie do art. 17 wyżej wskazanej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada Miejska podjęła w dniu 31 marca 2021 r. uchwałę w tej materii jednak jej nieważność została stwierdzona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z 30 kwietnia 2021 r. Gmina złożyła skargę na przedmiotowe rozstrzygnięcie do Sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 92a ustawy o samorządzie gminnym sprawa powinna być załatwiona na rozprawie najpóźniej do 30 czerwca 2021 r.

Od 1 stycznia 2021 r. Wojewoda Śląski unieważnił na terenie Województwa Śląskiego łącznie 58 uchwał w tej samej materii na 168 gmin. Na chwilę obecną Sąd rozpoznał trzy skargi w podobnych sprawach, w dwóch sprawach przyznając rację gminom, a w jednej rację wojewodzie. Wyroki nie są prawomocne.

Brak rozstrzygnięcia Sądu dotyczącego naszej uchwały powoduje, że istnieje poważana luka prawna albowiem stara uchwała straciła moc natomiast wykonalność nowej została wstrzymana do czasu prawomocnego zakończenia sprawy sądowej. Innymi słowy w chwili obecnej nie obowiązują żadne regulacje dotyczące przydziału lokali w Gminie, co powoduje stan niepewności zarówno po stronie zainteresowanych jak i pracowników Urzędu Miejskiego w Łazach załatwiających te sprawy.

Projekt uchwały jest próbą rozwiązania tych problemów poprzez uwzględnienie wskazań Wojewody z rozstrzygnięcia nadzorczego. W przedłożonym projekcie, w stosunku do starej uchwały, opisano sposób zapewnienia kontroli społecznej poprzez bardziej szczegółowy opis czynności wykonanych w ramach przydziału lokali oraz wykreślono zapisy dotyczące skreślenia z listy oczekujących osób które kilkakrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu.