

**Projekt**

z dnia 14 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA IMIELIN**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz 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. z 2020 r. poz. 611)

**Rada Miasta Imielin uchwala:**

**§ 1.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin wg załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin


**§ 3.**

Traci moc Uchwała Nr XLI/214/2002 Rady Miasta Imielin z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Imielin.

**§ 4.**

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

**BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN**  
  
**Jan Chwiedacz**

Radca Prawny  
  
Damian Kordek

Załącznik . do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Imielin  
z dnia.....2021 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin**

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

#### **§ 1.**

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin.

#### **§ 2.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Imielin;
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Imielin, reprezentowaną przez Burmistrza
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art.94 ust.2 pkt 1 lit.a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1270, z późn. zm.).

### **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 zastosowanie obniżek czynszu**

#### **§ 3.**

1 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu na czas nieoznaczony nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
- 2) najmu socjalnego nie może przekroczyć 70% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca obniżenie czynszu o 20 %, nie może przekroczyć: 50% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

### **Rozdział 3.**

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

#### **§ 4.**

1. Wnioskodawca spełnia warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy poprzez zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo najem socjalny lokalu, jeżeli:

- 1) posiada metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkuje lokal, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkuje razem z osobą niepełnosprawną lub z osobą wymagającą stałej opieki, w lokalu który nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) jest wychowankiem opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności dom dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka;
- 5) jest osobą bezdomną.

2. Wnioskujący ubiegający się o najem 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 lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu**

#### **§ 5.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego, przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- 2) zostały wykwaterowane z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją nadzoru budowlanego;
- 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;
- 4) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stałe zamieszkiwały w Imielinie;

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale w § 3 ust. 1 pkt 1 w przypadku najmu lokalu i § 3 ust. 1 pkt 2 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 samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

#### **§ 6.**

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy 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 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. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1 pkt 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 3 ust. 1 pkt 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 7.**

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek składany w Urzędzie Miasta Imielin, na odpowiednim formularzu do którego dołącza się wskazane w nim dokumenty.

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni.

3. Wniosek po weryfikacji jest wpisywany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z powyższej uchwały.

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

5. Rozpatrywanie wniosków uzależnione jest od dysponowania przez Burmistrza wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

6. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej mających wpływ na realizację jego wniosku.

7. Wnioski na liście oczekujących przed zawarciem umowy najmu lokalu podlegają ponownej weryfikacji poprzez złożenie przez wnioskodawcę: oświadczenia, że dane we wniosku nie uległy zmianie lub aktualizacja wniosku, w przypadku gdy dane we wniosku uległy zmianie.

8. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

#### **§ 8.**

1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do dnia 20 marca każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

1)liczba wniosków, która wpłynęła w danym roku;

2)liczba osób oczekujących na przydział mieszkania;

3)liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;

4)liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;

5)liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;

6)liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Imielin oraz wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Imielin.

## **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 w trybie art. 691 ustawy Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony zostaje zawarta z osobami po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1)osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2)nie zaleganie z opłatami za czynsz i innych opłat;
- 3)osoby te nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4)spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 3 uchwały;
- 5)brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

4. Do czasu opuszczenia lokalu osoby tam przebywające płacą gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

## **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 poruszania się po lokalu, korzystania z kuchni i łazienki.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 winien spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 11.**

1. Lokale mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej na pisemny wniosek Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Imielinie.

2. Lokale o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na:

- 1)mieszkania chronione wspierane
- 2)mieszkania chronione treningowe

3. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Imielinie wyłania osoby, które mają używać lokali i udostępnia im lokale na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

**BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN**  
  
**Jan Chwiedacz**

Radca Prawny  
  
Damian Kordek

### Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Imielin z dnia .....czerwca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin

W dniu 22 marca 2018r. uchwalono ustawę 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, która weszła w życie 20 kwietnia 2018 roku. Zgodnie z zapisami art. 17 tejże ustawy, z dniem 20 kwietnia 2021 roku tracą swoją ważność uchwały podjęte na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Taką uchwałą jest uchwała Nr XLI/214/2002 Rady Miasta Imielin z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin.

Dodatkowo w/w ustawa z 22 marca 2018 roku wprowadziła dodatkowe regulacje wymagające aktualizacji i uchwalenia, m in.: obowiązek wskazania definicji pobliskiej miejscowości, aktualizacja wniosku o najem lokalu, określenie warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.

Mając na uwadze powyższe uważam za zasadne podjęcie stosownej uchwały celem wdrożenia nowego aktu prawa miejscowego.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

*mgr inż. Krzysztof Szluzy*