

**Projekt**

z dnia 17 marca 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 uchwała:**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

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

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) Gmina - należy rozumieć przez to Gminę Imielin;
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Imielin, reprezentowaną przez Burmistrza;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 pkt. 9 ustawy
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie bieruńsko-łędzińskim lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

**Rozdział 2.  
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 2.**

1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

### **Rozdział 3.**

#### **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**

##### **§ 3.**

O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba, której miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem nie przekracza:

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

##### **§ 4.**

1. O najem socjalny lokalu może ubiegać się osoba, której miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem w przeliczeniu na jednego nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres oznaczony.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w uchwale.

4. Z najemcą, którego dochód, po upływie terminu zawartej umowy najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu, na czas nieoznaczony, pod warunkiem nieprzekroczenia progu dochodowego opisanego w § 3 oraz niezaleganiem z opłatami za korzystanie z lokalu.

##### **§ 5.**

Wysokość czynszu może zostać obniżona o 20 % w przypadku, gdy miesięczny dochód gospodarstwa domowego z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

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

### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 6.**

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 5.**

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

#### **§ 7.**

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 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) opuścili 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 stale 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 w przypadku najmu lokalu mieszkalnego i § 4 ust. 1 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

#### **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.**

#### **§ 8.**

1. Zamiana lokali mieszkalnych wychodzących 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 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 4 ust. 1 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 9.**

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Imielin do którego zobowiązany jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku złożonej zgodnie z ustawą;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nie posiadaniu prawa do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO.

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Imielin.

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. Lista osób wpisanych na listę oczekujących podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Imielin na okres 21 dni.

7. Kryteria uchwały dotyczące najmu muszą być spełnione również w chwili otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu, co podlega weryfikacji.

8. Osoba która nie spełnia kryteriów uchwały w chwili rozpatrzenia wniosku zostaje skreślona z listy.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w szczególności w zakresie zmiany adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskanego tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości.

10. 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.

11. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od daty otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 10.**

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, pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami pozostałymi w lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art 691 § 1 i § 2 Kodeksu Cywilnego oraz spełniają następujące przesłanki:

- 1) prowadziły wspólnie z najemcą gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci,
- 2) 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, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, muszą spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

#### **Rozdział 9.**

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

#### **§ 11.**

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 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **Rozdział 10.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.**

#### **§ 12.**

Gmina Imielin nie przeznaczają lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **Rozdział 11.**

#### **Postanowienia końcowe.**

#### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin

#### **§ 14.**

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.

#### **§ 15.**

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

**BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN**  
*Jan Chwiędacz*

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Imielin z dnia .....marca 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.

ZASTĘPCY BURMISTRZA  
mgr inż. Krzysztof Szluz