

**Projekt**

z dnia 17 listopada 2020 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia ..... 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn.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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611), Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork oraz określa tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

**§ 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) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kluczbork;
- 3) tytule prawnym do lokalu - należy przez to rozumieć: prawo własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub udział w takich prawach, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 4) zamieszkiwaniu na terenie Gminy - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu – koncentrującą na tym terenie swoje interesy życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, składającą pisemny wniosek o najem lub zamianę lokalu komunalnego;
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) osobie znajdującej się w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5,5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego na jedną osobę przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 9) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kluczborka.

**§ 3.** Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące jej własność.

**§ 4.** Wynajmującym lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, o którym mowa w § 3, jest Gmina reprezentowana przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Obiektów Komunalnych (MZOK) w Kluczborku.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny**

§ 5. Wnioskodawca może ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, jeżeli jego średni dochód brutto na jednego członka rodziny, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a następnie przydziału lokalu, wynosi 100-155% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo 75-130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Wnioskodawca może ubiegać się o najem socjalny lokalu, jeżeli jego średni dochód brutto na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a następnie przydziału lokalu, nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania. Za dochód uznaje się również przychód wnioskodawcy z tytułu zbycia nieruchomości lub udziału w niej.

## **Rozdział 3.**

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

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się jedną z poniżej wymienionych okoliczności:

- 1) utrata mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) bezdomność;
- 3) opuszczenie domu dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności przez osobę, która przed umieszczeniem w domu dziecka, zameldowana była na terenie Gminy;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym zagrożonych katastrofą budowlaną, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu, w którym ze względu na przemoc w rodzinie stwierdzoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, istnieje konieczność przyznania lokalu;
- 6) status osoby znajdującej się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 7) niepełnosprawność lub zamieszkiwanie w gospodarstwie domowym wraz z osobami niepełnosprawnymi, z orzeczoną przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się.

## **Rozdział 4.**

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

§ 9. Umowa najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być zawarta z wnioskodawcą pełnoletnim, nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu z zastrzeżeniem postanowień § 8 pkt 3-7, i zamieszkałym na terenie Gminy.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcy, który:

- 1) osiąga dochód określony w § 5 oraz spełnia jeden z warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy, wskazany w § 8;
- 2) został uznany przez Burmistrza za osobę:
  - a) znajdującą się w trudnej sytuacji społeczno-socjalnej i uzyskał akceptację Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
  - b) niezbędną dla Gminy ze względu na posiadane kwalifikacje lub rodzaj wykonywanej pracy za zgodą Rady Miejskiej w Kluczborku.

**§ 11. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje wnioskodawcy, który:

- 1) osiąga dochód określony w § 6 oraz spełnia jeden z warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy, wskazany w § 8;
- 2) utracił tytuł prawny do zajmowanego komunalnego lokalu mieszkalnego, wskutek wypowiedzenia umowy najmu, uzasadnionego zaległościami czynszowymi i osiąga dochód określony w § 6;
- 3) nabył prawo do najmu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku;
- 4) został uznany przez Burmistrza za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji społeczno-socjalnej i uzyskał akceptację Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Umowę o najem socjalny lokalu zawiera się na czas oznaczony 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następne okresy 12 miesięczne, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu**

**§ 12. 1.** Wnioskodawcy zakwalifikowanemu do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, Dyrektor MZOK może przedstawić propozycje najmu lokalu wymagającego remontu.

2. Wykonanie remontu o którym mowa w ust.1 odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na okres od 3 do 6 miesięcy.

3. Umowa o której mowa w ust. 2 oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna określać w szczególności:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu;
- 4) termin i warunki zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 5) warunki i sposób rozliczenia kosztów remontu po zawarciu umowy najmu.

**§ 13.** Postanowienia § 12 stosuje się odpowiednio do najemców lokali komunalnych, ubiegających się o wykonanie remontu zajmowanego lokalu w zakresie obciążającym Gminę, tytułem spłaty zadłużenia czynszowego lub na poczet należnego czynszu.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych oraz poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 14.** Osoba ubiegająca się o najem mieszkania komunalnego, składa stosowny wniosek w sekretariacie MZOK w Kluczborku, w którym wykazuje warunki mieszkaniowe oraz dochody.

**§ 15. 1.** Dyrektor MZOK w Kluczborku sporządza projekty rocznych list:

- 1) wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 2) wnioskodawców zakwalifikowanych do najmu socjalnego.

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i w siedzibie MZOK w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku. Projekty powinny zawierać informację o możliwości zgłaszania uwag i zastrzeżeń, co do ich treści.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 2, Burmistrz zatwierdza ostateczną wersję list wskazanych w ust. 1, które następnie należy podać do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego albo odmowy wykazania aktualnych warunków mieszkaniowych oraz dochodów, wnioskodawca zostaje skreślony z listy o której mowa w ust.1. Na równi z odmową traktuje się nieodebranie korespondencji poleconej zawierającej propozycję zawarcia umowy najmu mieszkania lub wezwania do wykazania aktualnych warunków mieszkaniowych oraz dochodów.

5. Skreślenia, o którym mowa w ust. 4, dokonuje Burmistrz.

**§ 16.** 1. Wprowadza się społeczną kontrolę wyboru osób, z którymi zawiera się umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Kontrolę o której mowa w ust. 1, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa do zadań której należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego;
- 3) opiniowanie projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list oraz opiniowanie spraw mieszkaniowych, przekazanych komisji przez Dyrektora MZOK;
- 5) występowanie do Burmistrza z wnioskiem o skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego.

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz regulamin jej pracy ustala Burmistrz.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedkłada Radzie Miejskiej w Kluczborku raz w roku, w terminie do 31 marca sprawozdania ze swojej działalności.

## **Rozdział 7. Postanowienia wspólne**

**§ 17.** 1. Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać dobrowolnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych na inne lokale mieszkalne.

2. Zamiana mieszkania przez najemcę komunalnego w każdym przypadku wymaga zgody Gminy.

3. Niedopuszczalne są zamiany o których mowa w ust.1, jeżeli w ich wyniku, najemca lokalu komunalnego zamieszka w trudnych warunkach mieszkaniowych.

**§ 18.** 1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, albo które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego w którym zamieszkują, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

2. W sytuacji pozostawienia zadłużenia przez dotychczasowego najemcę, warunkiem zawarcia umowy najmu o której mowa w ust.1 jest spłata zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu lub zawarcie porozumienia o spłacie tych zobowiązań.

**§ 19.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> oddaje się w najem wyłącznie na czas nieoznaczony wnioskodawcom prowadzącym gospodarstwo domowe składające się z minimum 5 osób, osiągające stałe dochody w wysokości, co najmniej jak w § 5.

**§ 20.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można wyznaczyć lokale na mieszkania chronione, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Dyrektor MZOK przeznacza lokale Gminy na mieszkania chronione na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Przekazywanie mieszkań chronionych podmiotom, o których mowa w ust.2, odbywa się na podstawie pisemnej umowy. Podmioty te wskazują osoby do zamieszkania w tych lokalach.

## **Rozdział 8. Postanowienia końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 22. Traci moc uchwała Nr IX/59/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork wraz z późniejszymi zmianami.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

**Janusz Kędzia**

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała porządkuje kwestie najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kluczbork i zastępuje dotychczas obowiązującą 17 lat, i wielokrotnie nowelizowaną uchwałę Nr IX/59/03 Rady Miejskiej w Kluczborku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork. Jej uchwalenie przewiduje w art.21 ust.1 pkt 2 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która została znowelizowana w szerokim zakresie ustawą z dnia 22 marca 2018r. 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. Nowelizacja ta weszła w życie 21 kwietnia 2019 r., wyznaczając jednocześnie 24-miesięczny termin obowiązywania dotychczas uchwalonych uchwał regulujących zasady wynajmowania mieszkań gminnych.