

Projekt

z dnia 12 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 2022 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 2021 r. poz. 1372 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 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku ustala, 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) 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 przed datą złożenia wniosku;
- 4) wniosku – należy przez to rozumieć wszczęcie postępowania o najem mieszkania komunalnego;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, składającą pisemny wniosek o najem lub zamianę mieszkania 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) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza 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 pozostającego w gospodarstwie domowym, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a następnie przydziału lokalu, wynosi 100-125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo 75-100% 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 3 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.

§ 8. 1. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu.

2. Weryfikacja dochodu o którym mowa w ust.1 następuje na zasadach określonych w art. 21c ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5,5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego na jedną osobę przypada mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) utrata mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) bezdomność w rozumieniu art.6 pkt 8 ustawy z 12 marca 2004r. o pomocy społecznej;
- 4) opuszczenie w okresie nie dłuższym niż 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku, po osiągnięciu pełnoletniości, rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka, przez osobę, która była mieszkańcem Gminy do czasu umieszczenia w placówkach;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym zagrożonych katastrofą budowlaną, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu;
- 6) 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;
- 7) niepełnosprawność lub zamieszkiwanie w gospodarstwie domowym wraz z osobami niepełnosprawnymi, z orzecznym 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

§ 10. Umowa najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być zawarta z wnioskodawcą pełnoletnim, zamieszkałym na terenie Gminy.

§ 11. 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 § 9;

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.

§ 12. 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 § 9;
- 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-u miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następne okresy 12-to miesięczne, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu

§ 13. 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.

§ 14. Postanowienia §13 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 oraz do najemców zamieniających lokale.

Rozdział 6.

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

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

§ 16. 1. Dyrektor MZOK w oparciu o dane zawarte we wniosku dokonuje ustalenia:

- 1) statusu wnioskodawcy jako osoby zamieszkałej na terenie Gminy;
- 2) dochodu wnioskodawcy uprawniającego do wynajęcia lokalu na czas oznaczony lub najmu socjalnego lokalu;
- 3) stanu majątkowego członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 4) warunków mieszkaniowych wnioskodawcy kwalifikujących do ich poprawy;

5) istnienia okoliczności uzasadniających pierwszeństwo wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

2. Weryfikacji okoliczności o których mowa w ust.1, dokonuje się ponownie w związku ze złożoną wnioskodawcy propozycją zawarcia umowy najmu.

3. Status wnioskodawcy jako osoby zamieszkałej na terenie Gminy może być potwierdzony za pomocą poświadczeń, zaświadczeń lub innych odpowiednich dokumentów.

§ 17. 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 poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i w siedzibie MZOK w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku. Projekty powinny zawierać informacje 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 nie odebranie 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.

§ 18. 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 wnioskodawcy 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 półroczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Rozdział 7.

Lokale dla osób niepełnosprawnych

§ 19. Lokale mieszkalne udostępniane osobom niepełnosprawnym powinny zapewniać możliwość bezpiecznego i swobodnego dostępu do lokalu i jego pomieszczeń oraz jeżeli jest to podyktowane rodzajem niepełnosprawności znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku.

§ 20. Zakres czynności przystosowawczych lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych winien uwzględniać indywidualny rodzaj niepełnosprawności, wynikający z przedłożonych orzeczeń lekarskich i innych dokumentów.

§ 21. Czynności przystosowawcze o których mowa w § 20, wykonywane są z uwzględnieniem technicznych uwarunkowań, w szczególności wieku budynku, stopnia jego zużycia, i zabytkowego charakteru.

Rozdział 8. Postanowienia wspólne

§ 22. 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 Dyrektora MZOK.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy.

4. Niedopuszczalne są zamiany o których mowa w ust.1, jeżeli w ich wyniku, najemca lokalu komunalnego zamieszka w lokalu o którym mowa § 9 pkt. 1.

§ 23. 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 na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości 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.

§ 24. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² 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.

§ 25. 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 oraz lokale na wykonanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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 9. Postanowienia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 27. Traci moc:

- 1) 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;
- 2) uchwała Nr XXVII/262/04 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie zmiany uchwały;
- 3) uchwała Nr XV/188/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 października 2007 r. w sprawie zmiany uchwały;
- 4) uchwała Nr XVI/225/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie zmiany uchwały;
- 5) uchwała Nr XXV/270/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały;
- 6) uchwała Nr XLIV/436/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany uchwały.

§ 28. 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 zawierania umów o najmem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kluczbork i zastępuje dotychczas obowiązującą 18 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która została znowelizowana w szerokim zakresie 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.

Zawarte w uchwale regulacje mają w większym stopniu niż dotychczas gwarantować, iż mieszkania komunalne będą zasiedlane przez osoby o niskich dochodach.