

**Projekt**

z dnia 7 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. z dnia 17 marca 2016r. Dz.U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016r., Dz.U. z 2016r. poz. 1610 t.j.) Rada Miejska Łaz uchwala co następuje:

**Postanowienia ogólne**

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

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

3. 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 Gminy Łazy,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, o której mowa w punkcie 1,
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. z dnia 17 stycznia 2017r. Dz. U. z 2017r. poz. 180),
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć wysokość najniższej emerytury ogłaszanej komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 11) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną składającą wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 12) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

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

**§ 2.** 1. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu winien spełniać następujący warunek:

- 1) średnie miesięczne dochody wnioskodawcy, liczone na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku,

nie przekroczyły 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia lub aktualizacji wniosku.

2. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu socjalnego winien spełnić następujący warunek:

- 1) średnie miesięczne dochody wnioskodawcy, liczone na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę zakwalifikowania wniosku, nie przekroczyły 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% 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, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 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.

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

§ 3. 1. 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 2015r., poz. 1422),
- 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 2016r. poz. 2046).

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego 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 samotnie wychowuje dwoje lub więcej niepełnoletnich dzieci,
- 5) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wspólnie wychowują 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) 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 § 11 ust. 1 i ust. 2 uchwały,
- 11) osobom, które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryteria niskich dochodów określonych w §2 ust. 1 uchwały.

#### **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.**

§ 5. 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.

2. Zamiana lokali może nastąpić wyłącznie za zgodą Burmistrza Łaz.

3. 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 ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

4. W wyniku zamiany tytuł prawny do lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy mogą uzyskać wstępni, pełnoletni zstępni, osoby przysposobione i rodzeństwo, stale zamieszkujący z najemcą i przez niego wskazani, pod warunkiem że osoby te spełniają kryteria określone w §2 ust. 1 uchwały, nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a w opłatach za używanie lokalu nie ma zaległości. Zamiana ta nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

§ 6. 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 Łaz.

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

§ 8. Wnioski o wyrażenie zgody na zamianę lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 10 uchwały.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub lokalu socjalnego składa wypełniony wniosek o przydział lokalu w komórce organizacyjnej Urzędu Gminy, prowadzącej sprawę lokali mieszkalnych.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

3. Do wniosku dołącza się oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016r. poz. 922 ) na potrzeby realizacji wniosku oraz dokumenty wykazujące uzyskiwany dochód.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

6. Wnioskodawca jest zobowiązany informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

7. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę ich wpływu.

8. Kwalifikowanie wniosków do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego następuje po zbadaniu warunków mieszkaniowych i materialnych wnioskodawcy oraz podlega opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w §10 uchwały.

9. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się w miarę wpływu wniosków, jednak nie rzadziej niż raz na pół roku.

10. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w uchwale zostają umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

11. Umowy najmu lokali lub lokali socjalnych w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań.

12. Realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej a w razie odmowy przedstawia się propozycję następczej osobie.

**§ 10.** 1. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali jest realizowana poprzez:

- 1) działalność Komisji Mieszkaniowej,
- 2) podawanie do publicznej wiadomości list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego,

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) kierownik komórki organizacyjnej Urzędu Gminy i pracownik merytoryczny prowadzący sprawy lokali mieszkalnych,
- 2) 2 radnych Rady Miejskiej Gminy Łazy - wyznaczonych przez Radę Miejską w Łazach,
- 3) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Łazach,
- 4) przedstawiciel Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

3. Członkowie Komisji są powoływani imiennie i odwoływani zarządzeniem Burmistrza Gminy.

4. Komisja sporządza protokół z prac wraz z opinią co do złożonych wniosków.

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

**§ 11.** 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 określonym w ust. 3.

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 określonym w ust. 3.

3. W przypadku braku złożenia wniosku o przydział zajmowanego lokalu w terminie 6 miesięcy od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci, osoby o których mowa w ust. 1 i ust. 2, są zobowiązane opuścić lokal w terminie wskazanym w wezwaniu Gminy.

4. Do czasu rozpatrzenia wniosku o przydział lokalu osoby określone w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 t.j.)

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

**§ 12.** 1. 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.

**§ 13.** Traci moc uchwała Nr XXX/251/05 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 23 czerwca 2005 roku.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Łazy.

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

## **Uzasadnienie**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy stanowi wykonanie ustawowego upoważnienia wynikającego z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 tekst jednolity) zobowiązującego organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia:

1. Wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.
2. Warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
4. Warunków 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.
5. Trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
6. Zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.