



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 kwietnia 2021 r.

Poz. 2334

Elektronicznie podpisany przez:

Krzysztof Nowak

Data: 2021-04-01 14:34:31



UCHWAŁA NR XXV/264/21 RADY MIASTA PORĘBA

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 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 (t.j. Dz.U.2020.611 z późn. zm.)

Rada Miasta Poręba uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc Uchwała nr XXVI/144/16 Rady Miasta Poręba z dnia 25 kwietnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Poręba
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Poręba

Elżbieta Kołodziej

Załącznik do uchwały Nr XXV/264/21
Rady Miasta Poręba
z dnia 29 marca 2021 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Poręba.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065)
- 4) Gminie – rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 5) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Poręba,
- 6) wynajmującym – rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 7) najemcy – osobę posiadającą tytuł prawny uprawniający do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) najniższej emeryturze - rozumie się przez to najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) Komisji – rozumie się przez to Komisję Mieszkaniową.
- 10) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);

Rozdział 2. Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która spełnia łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy a w przypadku osób wspólnie ubiegających się, wszyscy zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, określonych w § 8 uchwały,
- 2) zamieszkuje na terenie gminy Poręba,
- 3) spełnia kryterium dochodowe, określone w § 6 uchwały.

Rozdział 3. Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 4. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas nieoznaczony oraz w przypadku najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

§ 5. 1. Gmina wykonuje swoje zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez swój zasób mieszkaniowy.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Poręba wyodrębnia się następujące lokale:

- 1) lokale oddane w najem socjalny,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) przeznaczone na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4.

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

§ 6. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku zawierają się w granicach:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony: od 120 do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub od 80 do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny: do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkuje przypada mniej niż 20 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym relacje pomiędzy osobami zamieszkującymi uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie osób tworzących gospodarstwo domowe,
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach niebędących lokalami mieszkalnymi,
- 4) zamieszkiwanie w lokalach, które z uwagi na udokumentowany stan techniczny wymagają opróżnienia,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność,
- 6) zagrożenie bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych (przemoc domowa, rozwód, licytacyjna sprzedaż lokalu lub domu),
- 7) brak możliwości powrotu do domu rodzinnego przez usamodzielnionych wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych, pochodzących z Gminy Poręba,
- 8) brak możliwości powrotu do ostatniego miejsca zamieszkiwania, zlokalizowanego w Gminie Poręba, przez osoby opuszczające zakład karny po odbyciu kary pozbawienia wolności.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina dokonuje zamian lokali oraz pośredniczy w zamianach pomiędzy najemcami, pod warunkiem – w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba – zachowania minimalnej powierzchni użytkowej 10 m² na osobę.

2. Spełnienie kryteriów dochodowych określonych w § 6, nie jest wymagane do uzyskania zgody na przedmiotową zamianę.

§ 10. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale znajdujące się w innych zasobach, jeżeli:

- 1) najemcy wnioskujący o zamianę posiadają tytuł prawny oraz zgodę wynajmującego lokal,
- 2) najemca oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażą zgodę na dokonanie zamiany,

2. Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 11. 1. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu na inny wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- 3) najemca zajmuje lokal, który nie zapewnia powierzchni pokoi wystarczającej do prawidłowego funkcjonowania osób tworzących gospodarstwo domowe.
- 4) sytuacja społeczna, rodzinna lub zdrowotna najemcy uzasadnia dokonanie zamiany.

2. Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem pkt. 1, jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 12. 1. Burmistrz może zaproponować najemcy zamianę na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu na lokal o wyższym standardzie lub metrażu w przypadku bieżącego regulowania należności czynszowych.

3. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub metrażu na lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu w przypadku gdy najemca ma problemy z bieżącą regulacją należności.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz zasady sporządzania wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu oraz zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

§ 14. Wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową pod kątem spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

§ 15. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

§ 16. Niedotrzymanie terminu wskazanego w §15 skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

§ 17. 1. Komisja może żądać od wnioskodawców, złożenia dokumentów potwierdzających zawarte we wniosku dane oraz okazania zamieszkiwanego lokalu, w terminie 14 dni od otrzymania stosownego wezwania.

2. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądania Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

§ 18. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opiniowaniu wniosków przez Komisję, skutkuje odstąpieniem od jego realizacji.

§ 19. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową zostają dopisani do list oczekujących na przydział lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, najem socjalny oraz zamianę z obecnie najmowanym, zwanymi dalej wykazami.

§ 20. 1. Wykazy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz zamianę z obecnie najmowanym, podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego.

2. Na wykazach określonych w § 20.1 umieszcza się numer wniosku złożonego przez wykonawcę, datę złożenia oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie rozpatrywania wniosku.

§ 21. O kolejności umieszczenia na wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego decyduje ilość punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych” określonych w § 36.

§ 22. Realizacja wykazów osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, oraz najmu socjalnego polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu przez Burmistrza osobie znajdującej się na najwyższej pozycji wykazu, z zastrzeżeniem § 23, po uzyskaniu rekomendacji Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

- 1) od 10 m² w przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 2) od 5 m² w przypadku najmu socjalnego.

§ 24. Realizacja wykazu osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego z zamianą na obecnie najmowany polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Burmistrza osobie znajdującej się na wykazie, zgodnie z rekomendacją Komisji Mieszkaniowej.

§ 25. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia.

§ 26. Osoby znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się

w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 27. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego, w przypadku zmiany zawartych we wniosku danych jest zobowiązana do niezwłocznej jego korekty.

Rozdział 8. Komisja mieszkaniowa

§ 28. 1. Złożone wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Komisję w składzie 5 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania i odwołania członków Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja rozpatruje wnioski mieszkaniowe w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Komisja może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym niż trzy osobowy.

5. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział oraz zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 29. Komisja, po analizie wniosków, przedkłada Burmistrzowi zaktualizowane listy po posiedzeniu, które odbywa się nie rzadziej niż raz na kwartał.

Rozdział 9.

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

§ 30. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryterium dochodowe.
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryterium dochodowe.
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przez umieszczeniem w placówce.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, w którym orzeczono o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 31. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarta z osobami zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą przez okres minimum 2 lat do czasu jego śmierci bądź opuszczenia przez niego lokalu i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 32. 1. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 31 jest:

- 1) nie zaleganie z jakimikolwiek opłatami z tytułu użytkowania lokalu,
- 2) wystąpienie z wnioskiem dotyczącym wstąpienia w stosunek najmu lokalu najdalej 6 miesięcy od momentu śmierci bądź opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę,
- 3) nie posiadanie tyt. prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku nie zawarcia umowy najmu osoby, o których mowa w § 31, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu.

Rozdział 11.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 33. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 12.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 34. 1. Na wniosek miejskiej jednostki organizacyjnej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, Burmistrz może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy, na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Burmistrz w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie miejska jednostka organizacyjna lub uprawniony podmiot, realizujący dane zadanie i Wynajmujący zawierają stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania, zasiedlenia i utrzymania danego lokalu.

Rozdział 13.**Przepisy przejściowe**

§ 35. Wnioski osób pozytywnie zaopiniowanych przez Komisję w oparciu o uchwałę nr XXVI/144/16 Rady Miasta Poręba z dnia 25 kwietnia 2016 roku, podlegają weryfikacji w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

§ 36. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę zamieszkującą wynosi:		Dane potwierdza najemca, właściciel lub zarządca lokalu. W przypadku braku potwierdzenia przyznaje się 10 punktów
		a) do 3 m ²	30	
		b) od 3.1 m ² do 7 m ²	20	
		c) powyżej 7.1 m ²	10	
		Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi.	30	Wymagane jest pisemne oświadczenie kierownika schroniska lub w przypadku zamieszkiwania w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi, potwierdzenie tego faktu przez zarządcę obiektu, Policję, Straż Miejską lub MOPS
		Faktyczne zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	
		Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) brak instalacji gazowej	5	
		d) brak łazienki i/lub WC	5	
2	Stan rodzinny wnioskodawcy	Na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę, zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania	10	
3	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych	Wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania będące osobami niepełnosprawnymi:		Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność

	do wspólnego zamieszkiwania	a) w stopniu znacznym b) w stopniu umiarkowanym c) w stopniu lekkim	15* 10* 5*	wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. *W przypadku osób do 18 roku życia, punktację zwiększa się o 5 pkt
4	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, informacyjna Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy MOPS)
5	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania	10	Licząc od daty złożenia wniosku



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 maja 2021 r.

Poz. 3186

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-05-05 14:16:11



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.470.2021 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXV/264/21 Rady Miasta Poręba z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 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 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 marca 2021 r. Rada Miasta Poręba przyjęła uchwałę Nr XXV/264/21 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba. Ustalone przez Radę Miasta zasady wynajmowania (...) stanowią Załącznik do uchwały, dalej jako „załącznik”.

W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 31 marca 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Natomiast z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) 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;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Ponadto zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazujący, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie, rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Stanowisko takie wyraził m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. sygn. akt OSK 883/04. Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawodawcę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Dokonując analizy treści uchwały, zauważyć należy, że przepis § 30 ust. 2 Załącznika określa, że „*Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, w którym orzeczono o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu*”. Organ nadzoru stwierdza, że uregulowanie takie stanowi przekroczenie delegacji ustawowej określonej w art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z ust. 3 pkt 3 ustawy. Tymczasem, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt: I OSK 732/10, „art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać, w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej”. Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który w wyroku z dnia 7 lutego 2013 r. sygn. akt IV SA/Po 1133/12 wskazał, że przepis uchwały określający zasady pierwszeństwa w uzyskaniu lokalu socjalnego z uwagi na legitymowanie się wyrokiem eksmisyjnym jest sprzeczny z prawem (por. wyrok WSA w Łodzi z 12 kwietnia 2019 r. sygn. akt III SA/Łd 82/19, wyrok WSA w Łodzi z 3.06.2020 r., III SA/Łd 346/20, LEX nr 3028140).

Organ nadzoru zaznacza, iż wyeliminowanie z obrotu prawnego § 30 ust. 2 Załącznika spowoduje, że uchwała zostanie pozbawiona obligatoryjnego elementu z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy w zakresie dotyczącym kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Wątpliwości organu nadzoru budzi również treść § 20 Załącznika w brzmieniu: *Wykazy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz zamianę z obecnie najmowanym, podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego (ust. 1). Na wykazach określonych w § 20.1 umieszcza się numer wniosku złożonego przez wykonawcę, datę złożenia oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie rozpatrywania wniosku (ust. 2). Organ nadzoru podkreśla, że zgodnie z przepisem art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, rada w uchwale powinna określić sposób poddawania kontroli społecznej „trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali”. Jednakże mając na uwadze wyżej cytowaną treść § 20 Załącznika trudno*

jednoznacznie stwierdzić, czy regulacja ta stanowi w istocie końcowy element procedury związanej z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem (...) czy też jest to właśnie sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

W ocenie organu nadzoru, nawet gdyby przyjąć, że regulacja ta dotyczy kontroli społecznej, to Rada Miasta ww. przepisem uchwały nie zrealizowała prawidłowo delegacji ustawowej w zakresie poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków. Przewidziany w § 20 Załącznika wykaz stanowi jedynie „sprawozdanie” w zakresie osób uprawnionych do przydziału wraz z numerem wniosku i liczby przyznanych punktów - co w ocenie organu nadzoru jest niewystarczające dla uznania pełnej realizacji delegacji ustawowej. Ponadto, organ nadzoru zwraca uwagę, że w § 20 ust. 2 Załącznika uchwałodawca posłużył się zwrotem „wykonawca”, zamiast „wnioskodawca”. Tego rodzaju omyłki w treści uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, jako powodujące problemy z odczytaniem norm prawnych, są niedopuszczalne.

Ustawodawca w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy nie określił sposobu, w jaki może być sprawowana kontrola społeczna, pozostawiając organom stanowiącym gminy w tym zakresie swobodę. Powyższe jednak nie zwalnia Rady Miasta z obowiązku precyzyjnego określenia sposobu kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali. Dodatkowo, należy podkreślić, że ww. kontrola powinna sprowadzać się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie. Ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie, dane liczbowe składające się ocenę punktową wniosków, skala ocen jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący, prawidłowość zliczenia punktacji itp. Należy wskazać, że w celu wypełnienia dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w zakresie ww. kontroli.

Tym samym organ nadzoru podkreśla, że ustawodawca precyzyjnie określił zakres przedmiotowy uchwały. W ramach tego upoważnienia rada gminy ma obowiązek wydać przepisy normujące materię nim objętą, która powinna być adekwatna do zakresu delegacji ustawowej udzielonej radzie, jak również staranna i jednoznaczna. W konsekwencji na podstawie treści przedmiotowej uchwały, nie można jednoznacznie ustalić, jak będzie wyglądał sposób poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali kontroli społecznej.

Konkludując, Rada Miasta Poręba przyjmując przedmiotową uchwałę nie wypełniła prawidłowo zakresu spraw przekazanego jej przez ustawodawcę do uregulowania w uchwale. Oznacza to, że przedmiotowa uchwała pozbawiona została elementów obligatoryjnych, wpływających na legalność całej uchwały.

Niezależnie od powyższego, organ nadzoru zwraca uwagę, że przedmiotowa uchwała zawiera również inne nieprawidłowości, które stanowią istotne naruszenia prawa, tj.:

- § 2 pkt 8 i pkt 11 Załącznika Rada zamieściła objaśnienia pojęć: *najniższa emerytura* (pkt 8) oraz *gospodarstwo domowe* (pkt 11). W ocenie organu nadzoru, wprowadzenie przez Radę Miasta definicji powyższych pojęć nie mieści się w granicach upoważnienia udzielonego radzie gminy w art. 21 ust. 3 ustawy i stanowi naruszenie § 149 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (tekst jedn. Dz. U. z 2016r., poz. 283). Stosownie do jego brzmienia, w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa, bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych; w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenie określeń zawartych w ustawie upoważniającej. Sformułowany w cytowanym przepisie zakaz ma charakter kategoriyczny i jest konsekwencją wynikającej z konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest również stanowisko, iż za niedopuszczalne uznaje się powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikację przez przepisy prawa miejscowego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 stycznia 2003r., sygn. II SA/Ka 1831/02; wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002r., sygn. II SA/Ka 508/02, *Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych*). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 14 października 1999r. (sygn. II SA/Wr 1179/98) stwierdził, iż „uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała jako istotnie naruszająca prawo jest nieważna. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono”. Zauważa się również, że ustawodawca w treści art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy

wskazał co należy rozumieć pod pojęciem *gospodarstwo domowe*. Natomiast art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (do którego przepis ten odsyła) wyjaśnia pojęcie *najniższej emerytury*.

- § 4 Załącznika, zgodnie z którym „Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas nieoznaczony oraz w przypadku najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony”. Organ nadzoru wskazuje, że tożsame regulacje wynikają wprost z ustawy – z art. 5 ust. 2, z art. 20 ust. 2 oraz art. 23 ust. 1;

- § 8 pkt 2 Załącznika, w którym rada określając warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy m.in. wskazała na *zamieszkiwanie w lokalu, w którym relacje pomiędzy osobami zamieszkującymi uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie osób tworzących gospodarstwo domowe*. Wskazaną regulację należy uznać jako naruszającą art. 2 Konstytucji RP z powodu swej nieokreśloności. Brak precyzyjnego określenia sformułowań uchwały uniemożliwi bądź znacznie utrudni adresatom norm zgodne z nimi zachowanie, zaś zakres znaczeniowy tych pojęć będzie kształtowany wyłącznie przez organ wykonawczy gminy na etapie wykonywania uchwały, w drodze uznaniowej interpretacji;

- § 35 Załącznika, zgodnie z którym: „*Wnioski osób pozytywnie zaopiniowanych przez Komisję w oparciu o uchwałę nr XXVI/144/16 Rady Miasta Poręba z dnia 25 kwietnia 2016 roku, podlegają weryfikacji w oparciu o przepisy niniejszej uchwały*”, należy uznać jako wykraczającą poza zakres upoważnienia ustawowego określonego w przepisie art. 21 ust. 3 ustawy.

Wątpliwości organu nadzoru budzą również regulacje § 28 i 29, § 22 w zakresie słów „po uzyskaniu rekomendacji Komisji Mieszkaniowej” oraz § 17 ust. 1 Załącznika, zgodnie z którym „*Komisja może żądać od wnioskodawców, złożenia dokumentów potwierdzających zawarte we wniosku dane oraz okazania zamieszkiwanego lokalu, w terminie 14 dni od otrzymania stosownego wezwania*”. Rada Miasta Poręba, zgodnie z treścią przedmiotowego Załącznika, upoważniła Burmistrza do powołania i odwołania 5 członków Komisji Mieszkaniowej. W kompetencjach tej Komisji mieści się też rozpatrywanie złożonych przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu wniosków oraz wniosków o zamianę lokalu. Rada Miasta wyposażyla też podmiot w konkretne uprawnienia weryfikacyjne, opiniujące i rozstrzygające. Uregulowania uchwały milczą jednak, z jakiego grona osób ma być powołany skład tej Komisji. W tym miejscu zachodzi obawa, jaki charakter Komisji, byłby nadany przepisami tegoż regulaminu. Brak wytycznych w tym zakresie stwarza Burmistrzowi możliwość powołania własnego zespołu, wyłonionego spośród dowolnych podmiotów. Niedopuszczalnym natomiast jest, aby organ, jakim Komisja Mieszkaniowa o przypadkowym składzie, biorąca udział w rozpatrywaniu wniosków mieszkaniowych miała dostęp do danych wrażliwych podmiotów ubiegających się o przydział mieszkania, danych (tu: wynikających z wywiadu środowiskowego) chronionych na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000). W konsekwencji powyższego należy stwierdzić, że tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, nie został prawidłowo uregulowany, czym naruszono art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy.

Ponadto ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Miasta nie uwzględniła w pełni dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i nie określiła w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie lokalu w podnajem.

Zdaniem organu nadzoru Rada nie określiła również prawidłowo wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony. W § 6 Załącznika Rada postanowiła, iż „*Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku zawierają się w granicach: 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony: od 120 do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub od 80 do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, 2) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny: do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym*”. Powołanym wyżej przepisem Rada określiła zatem zarówno minimalną, jak i maksymalną wysokość dochodu warunkującą oddanie lokalu w najem na czas nieokreślony, czym naruszyła art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Przepis ten bowiem jako jedyne kryterium określające krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu przyjmuje kryterium dochodowe. Zobowiązuje jednocześnie radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony. Nie można jednak, w ocenie organu nadzoru, przyjąć iż wskazany przepis ustawy upoważnia radę, mając na uwadze pozostałe postanowienia ustawy

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do określenia dochodu minimalnego, bez którego uzyskania zawarcie umowy najmu byłoby niemożliwe. Rada uwzględniając wykładnię celowościową art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy winna zatem ustalić wysokość maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego. Taka bowiem tylko wysokość dochodu umożliwi korzystanie z lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego jednostki samorządu terytorialnego osobom i rodzinom najuboższym. Tymczasem warunek dochodowy ustalony przez Radę prowadzi do sytuacji, kiedy osoba nie spełniająca minimalnego kryterium dochodowego niejako z góry wykluczona zostaje z uprawnienia do skorzystania z zasobu mieszkaniowego gminy. Powyższe stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku NSA we Wrocławiu z dnia 6 marca 2003 r. sygn. akt: II SA/Wr 2887/02, oraz WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 lutego 2011 r. sygn. akt: II SA/Go 1/11 (publ. CBOSA).

Bezspornym jest zatem, w opinii organu nadzoru, iż Rada Miasta Poręba podejmując uchwałę Nr XXV/264/21 Rady Miasta Poręba z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba, w sposób istotny naruszyła art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Działanie takie musi być uznane za istotne naruszenie prawa, co zgodnie z treścią przepisów art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w całości.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXV/264/21 Rady Miasta Poręba z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 lipca 2021 r.

Poz. 4636

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-07-02 13:58:38

UCHWAŁA NR XXVII/283/21 RADY MIASTA PORĘBA

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 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 (t.j. Dz.U.2020.611 z późn. zm.)

Rada Miasta Poręba uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc Uchwała nr XXVI/144/16 Rady Miasta Poręba z dnia 25 kwietnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Poręba.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Poręba

Elżbieta Kołodziej

Załącznik do uchwały Nr XXVII/283/21
Rady Miasta Poręba
z dnia 28 czerwca 2021 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Poręba.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 4) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Poręba,
- 5) wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Poręba,
- 6) najniższej emeryturze - zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) Komisji – rozumie się przez to Komisję Mieszkaniową,
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) gospodarstwie domowym – zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2. Podmiotowy zakres umów najmu

§ 3. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która spełnia łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkuje w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy a w przypadku osób wspólnie ubiegających się, wszyscy zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, określonych w § 8 uchwały,
- 2) zamieszkuje na terenie gminy Poręba,
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 uchwały.

Rozdział 3. Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są przeznaczone przede wszystkim na lokale zamienne i na najem socjalny w przypadkach gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom oraz na najem dla mieszkańców Gminy spełniających warunki określone w uchwale.

§ 5.1. Gmina wykonuje swoje zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez swój zasób mieszkaniowy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być oddawane w najem jako:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego,
- 2) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale zamienne,

- 4) przeznaczone na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. Gmina wynajmuje, podnajmuje lokale mieszkalne osobom, których miesięczne dochody wraz z dochodami innych osób ubiegających się wspólnie o wynajem lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku zawierają się w granicach:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony: do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny: do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub do 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Po spełnieniu warunków określonych w odrębnej uchwale (wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy), Gmina może udzielić obniżki czynszu w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność,
- 4) zagrożenie bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych (przemoc domowa, rozwód, licytacyjna sprzedaż lokalu lub domu), jeżeli fakt ten zostanie potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- 5) brak możliwości powrotu do domu rodzinnego przez usamodzielnionych wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych, jeżeli przed umieszczeniem zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 6) brak możliwości powrotu do ostatniego miejsca zamieszkiwania, zlokalizowanego w Gminie Poręba, przez osoby opuszczające zakład karny po odbyciu kary pozbawienia wolności.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina dokonuje zamian lokali oraz pośredniczy w zamianach pomiędzy najemcami, pod warunkiem – w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poręba – zachowania minimalnej powierzchni użytkowej min. 15 m² na osobę.

2. Spełnienie kryteriów dochodowych określonych w § 6, nie jest wymagane do uzyskania zgody na przedmiotową zamianę.

§ 10. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale znajdujące się w innych zasobach, jeżeli:

- 1) najemcy wnioskujący o zamianę posiadają tytuł prawny oraz zgodę wynajmującego lokal,

2) najemca oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażą zgodę na dokonanie zamiany,

2. Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 11. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb,
- 3) najemca zajmuje lokal, który nie zapewnia powierzchni pokoi wystarczającej do prawidłowego funkcjonowania osób tworzących gospodarstwo domowe,
- 4) sytuacja społeczna, rodzinna lub zdrowotna najemcy uzasadnia dokonanie zamiany.

2. Warunkiem uzyskania zgody na przedmiotową zamianę lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem pkt. 1, jest bieżące regulowanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 12. 1. Burmistrz może zaproponować najemcy zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu na lokal o wyższym standardzie lub metrażu w przypadku bieżącego regulowania należności czynszowych.

3. Propozycja zamiany może zostać złożona najemcy zamieszkującemu lokal mieszkalny o wyższym standardzie lub metrażu na lokal mieszkalny o niższym standardzie lub metrażu w przypadku gdy najemca ma problemy z bieżącą regulacją należności.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz zasady sporządzania list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu

§ 13. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przyjmuje i rozpatruje komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Porębie, właściwa do spraw lokalowych, prowadząca rejestry osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 14. Komórka organizacyjna Urzędu Miasta Poręba, właściwa do spraw lokalowych, w oparciu o rozpatrzone wnioski sporządza raz na pół roku projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 15. 1. Projekty list o których mowa w § 14, sporządzane są na podstawie złożonych wniosków i aktualnych danych.

2. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne, wnioskodawca na wezwanie zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

3. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odmową załatwienia sprawy w jakiej został złożony.

§ 16. Pracownicy komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Poręba, właściwej do spraw lokalowych, mogą potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku o którym mowa w § 13, między innymi poprzez przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu wskazanym przez wnioskodawcę jako miejsce zamieszkania.

§ 17. 1. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy opiniowaniu wniosków, skutkuje wezwaniem wnioskodawcy do ich sprostowania w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

2. Brak sprostowania wniosku skutkuje odmową załatwienia sprawy w jakiej został złożony.

§ 18. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez pracowników komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Poręba, właściwej do spraw lokalowych zostają dopisani do list osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, najem socjalny oraz zamianę z obecnie najmowanym.

§ 19. O kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego decyduje ilość punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczania na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych” określonych w § 36.

§ 20. Komórka organizacyjna Urzędu Miasta Poręba, właściwa do spraw lokalowych, przedstawia projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego Komisji Mieszkaniowej, która zatwierdza listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 21. Listy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego oraz zamianę z obecnie najmowanym, podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poręba oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poręba.

§ 22. Realizacja list osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, oraz najmu socjalnego polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu przez Burmistrza osobie znajdującej się na najwyższej pozycji listy, z zastrzeżeniem § 23, po uzyskaniu pozytywnej rekomendacji Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

- 1) min. 15 m² w przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 2) min. 5 m² w przypadku najmu socjalnego.

§ 24. Realizacja listy osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego z zamianą na obecnie najmowany polega na przedstawieniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Burmistrza osobie znajdującej się na liście, zgodnie z rekomendacją Komisji Mieszkaniowej.

§ 25. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia.

§ 26. Osoby znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 27. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomiania komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Porębie, właściwej do spraw lokalowych, o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku i opracowanie projektu list.

Rozdział 8.

Komisja mieszkaniowa oraz kontrola społeczna

§ 28. 1. Komisja Mieszkaniowa składa się z 5 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powoływania i odwoływania członków Komisji Mieszkaniowej, spośród pracowników Urzędu Miasta Poręba oraz pracowników jednostek podległych.

3. Komisja może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym niż trzy osobowy.

4. Komisja zatwierdza listy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

5. Komisja rekomenduje Burmistrzowi osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z § 24 uchwały.

§ 29. Kontrola społeczna sprawowana jest przez:

1. Podanie list, o których mowa w § 14, do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poręba oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poręba.

2. Obowiązek sprawozdawczy Burmistrza wobec Rady Miasta w zakresie liczby przyznanych i zrealizowanych uprawnień do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, realizowany nie rzadziej niż raz w roku i podlegających podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poręba oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poręba.

Rozdział 9.

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

§ 30. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryterium dochodowe.
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryterium dochodowe.
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy oraz które zamieszkują w lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy najmu

§ 31. 1 Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarta z osobami zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci bądź opuszczenia przez niego lokalu i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 31.1 jest:

- 1) nie zaleganie z jakimikolwiek opłatami z tytułu użytkowania lokalu,
- 2) wystąpienie z wnioskiem dotyczącym wstąpienia w stosunek najmu lokalu najdalej 6 miesięcy od momentu śmierci bądź opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę,
- 3) spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 6,
- 4) nie posiadanie tyt. prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku nie zawarcia umowy najmu osoby, o których mowa w § 31.1 zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu.

§ 32. 1. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w § 6.2 uchwały, ale nie przekracza wysokości określonej w § 6.1 uchwały, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas nieokreślony.

2. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być również zawarta w przypadku, gdy dotychczasowy najemca stracił tytuł prawny do lokalu z powodu zadłużenia pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w § 31.2.1 oraz § 31.2.4.

Rozdział 11.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 33. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskazany dla osoby niepełnosprawnej będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm,
- 2) brak progów i barier komunikacyjnych,

- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu łazienki o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m,
4) odpowiednia kondygnację.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą na piśmie.

Rozdział 12.

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

§ 34. 1. Na wniosek miejskiej jednostki organizacyjnej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, Burmistrz może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy, na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Burmistrz w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie miejska jednostka organizacyjna lub uprawniony podmiot, realizujący dane zadanie i Wynajmujący zawierają stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania, zasiedlenia i utrzymania danego lokalu.

§ 35. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowy m miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę zamieszkującą wynosi:		Dane potwierdza najemca, właściciel lub zarządca lokalu. W przypadku braku potwierdzenia przyznaje się 10 punktów
		a) do 5 m ²	30	
		b) od 5.1 m ² do 10 m ²	20	
		c) powyżej 10.1 m ²	10	
		Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi.	30	Wymagane jest pisemne oświadczenie kierownika schroniska lub w przypadku zamieszkiwania w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi, potwierdzenie tego faktu przez zarządcę obiektu, Policję, Straż Miejską lub MOPS
		Faktyczne zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	
		Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) brak instalacji gazowej	5	
		d) brak łazienki i/lub WC	5	
2	Stan rodzinny wnioskodawcy	Na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę, zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania	10	
3	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	Wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania będące osobami niepełnosprawnymi:		Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. orzekania o
		a) w stopniu znacznym	15*	
		b) w stopniu umiarkowanym	10*	
	c) w stopniu lekkim	5*		

				niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. *W przypadku osób do 18 roku życia, punktację zwiększa się o 5 pkt
4	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, informacyjna Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy MOPS)
5	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania	10	Licząc od daty złożenia wniosku



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 czerwca 2021 r.

Poz. 3893

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-06-02 14:39:40



UCHWAŁA NR XXV/231/21 RADY GMINY KOCHANOWICE

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713, 1378) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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 poz. 611; z 2021 r. poz. 11)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 237/XXXI/2002 Rady Gminy Kochanowice z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Pawelczyk

Załącznik do uchwały Nr XXV/231/21
Rady Gminy Kochanowice
z dnia 25 maja 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KOCHANOWICE

Rozdział 1.

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest 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 (Dz. U. z 2020 poz. 611 z późn. zm.),
- 2) **uchwale** – należy rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kochanowice,
- 4) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 poz. 2133 z późn. zm.),
- 5) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 2021 poz. 291 z późn. zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 6) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią zamieszkujejącą na terenie Gminy, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, składającą pisemny wniosek.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Lokale mieszkaniowe stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być oddane w najem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do poprawy, osiągających dochód nie wyższy niż określony w uchwale.

§ 4. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

3. Minimum dochodowe wskazane w ust. 1 i 2 zwiększa się o 30% w stosunku do gospodarstw domowych, w których znajduje się osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, będąca Wnioskodawcą jak i osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m² powierzchni użytkowej,
- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 z późn. zm.),
- 4) bezdomność, przy czym ostatnie miejsce zamieszkania osoby bezdomnej znajdowało się na terenie Gminy,
- 5) posiadanie wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) uzyskały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadające tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami Gminy lub z uwagi na jego stan techniczny,
- 2) utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 4 ust. 2 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1,
- 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) opuszczają placówkę oświatowo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 5) legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzinom, które wspólnie z taką osobą zamieszkują,
- 6) posiadają czworo lub więcej dzieci i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe,
- 7) zajmują lokal bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne,
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

§ 8. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego działania siły wyższej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) 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,

- 3) opuszczają placówkę oświatowo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 4) utraciły lub utracą prawo do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych,
- 5) nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego,

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

3. 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.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Gminy.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Najemcy lokali mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, niepełnosprawność najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy i współzamieszkującym z nim członkom gospodarstwa domowego z uwagi na zbyt małą powierzchnię (na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej),
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zmienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszej powierzchni.

8. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,
- 3) najemca dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub w inny sposób nie wypełnia swoich obowiązków z umowy najmu,
- 4) jedna ze stron w miejscowości pobliskiej w rozumieniu ustawy posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany.

§ 10. Wójt Gminy Kochanowice, na wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu poprzez objęcie nią dodatkowych pomieszczeń, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

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

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, składa stosowny wniosek w Urzędzie Gminy Kochanowice.

2. Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać oraz dołącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub innej miejscowości.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali, oczekujące na zawarcie umowy, zobowiązane są aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy, w okresach do końca pierwszego kwartału każdego roku, o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

5. Brak dokonania aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 4 uznaje się za rezygnację z oczekiwania na najem lokalu.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku (zmiana miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

§ 12. 1. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 11, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy;
- 2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, w przypadku, gdy warunki mieszkaniowe wymienione w § 6 niniejszej uchwały wymagają poprawy.

2. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów określonych w uchwale następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

3. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.

4. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Realizacja wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 4, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w uchwale.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, skutkować będzie odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy.

§ 13. 1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa składająca się z pracowników Urzędu Gminy powołanych do tego celu odrębnym zarządzeniem Wójta.

2. Społeczna kontrola Komisji Mieszkaniowej, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości corocznego raportu w terminie do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni.

- 1) W raporcie uwzględnia się dane dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu Gminy, w tym liczbę osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę przyznanych lokali mieszkalnych, liczbę lokali mieszkalnych przyznanych poza kolejnością, liczbę wniosków skreślonych z listy osób oczekujących, liczbę zrealizowanych zamian urzędowych, a także dane dotyczące gospodarowania lokalami przyznawanymi na podstawie najmu socjalnego oraz pomieszczeniami tymczasowymi.

- 2) Podane do publicznej wiadomości odbywa się w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Gminy, oraz zamieszczenie na stronie BIP Urzędu Gminy Kochanowice.

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

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, obowiązane są do opróżnienia lokalu. Do tego czasu obowiązane są uiszczać odszkodowanie obliczone na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 15. Osoby, o których mowa w § 14 mogą uzyskać prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i innych opłatach należnych za używanie lokalu,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają zasad porządku domowego,
- 5) spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 i 3 lub w § 4 ust. 2 i 3,
- 6) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa tj. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy / platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 3) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
- 4) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;
- 5) włączniki światła i domofony na wysokości od 80 do 110 cm od podłogi;
- 6) elektryczne gniazda wtykowe na wysokości od 40 do 60 cm od podłogi;
- 7) klamki lub uchwyty otwierające okna na wysokości od 80 do 120 cm od podłogi lub z możliwością zdalnego sterowania;
- 8) posadzki antypoślizgowe.

3. Dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów / progów;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się;
- 4) posadzki antypoślizgowe.

4. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

5. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1-3 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2. Mieszkania mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kochanowicach zaakceptowany przez Wójta.

3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kochanowicach wyłącza osoby, które mają używać mieszkań chronionych i udostępnia im mieszkania chronione na zasadach określonych w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu.

2. Wójt Gminy Kochanowice może, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym. W tym przypadku wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem na zasadach określonych w uchwale.

3. Wójt Gminy Kochanowice może wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym osobom, które zostały uznane przez niego za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej. Przez pracę zawodową rozumie się zatrudnienie (zamiar zatrudnienia potwierdzony zawartą umową przedwstępną) na terenie Gminy.

4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², mogą być również wynajmowane osobom uprawnionym których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 osób.

Rozdział 11.

Lokale niespełniające wymagań do zasiedlenia

§ 19. 1. Wolne lokale mieszkalne, które nie mogą być wynajęte osobom uprawnionym ze względu na stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontu, mogą być wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Po wykonanym i odebranym przez Urząd Gminy remoncie, najemca przedkłada dokumentację finansową wykonanych prac, która zostaje zaliczona na poczet należnego czynszu z tytułu najmu lokalu.

3. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, sporządza Wójt Gminy. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

4. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu do remontu przez przyszłego najemcę składają, w terminie miesiąca od dnia opublikowania wykazu, wnioski o wynajem mieszkania do remontu.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 lipca 2021 r.

Elektronicznie podpisany przez:

Krzysztof Nowak

Data: 2021-07-27 09:28:53

Poz: 5116

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.748.2021 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 lipca 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 312/XXXI/2021 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 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 ze zm.), dalej jako „ustawa” w związku art. 2 i art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 ze zm.), dalej jako „Konstytucja RP”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą podjętą na sesji w dniu 22 czerwca 2021 r. Rada Miejska w Kłobucku określiła zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m. in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 24 czerwca 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy:

1. *Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*

2. *Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.*

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy *Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.* Z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, że *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

1) *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;*

2) *warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;*

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Dodatkowo, przepis art. 21 ust. 3b ustawy stanowi, że: *Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Z treści ww. przepisów ustawy wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu. Przede wszystkim muszą być one zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia uchwały. Wymaga zaznaczenia, że użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazuje, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Organ nadzoru podkreśla, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczono przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt ISA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

Zdaniem organu nadzoru treść § 6 ust. 6, 7 i 10 uchwały nie wypełnia prawidłowo delegacji ustawowej z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. W wymienionej regulacji uchwały wskazano, iż:

6. *Burmistrz Kłobucka w ramach kontroli społecznej powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.*

7. *Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali.*

10. Listę oczekujących, zatwierdzoną przez Burmistrza Kłobucka, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, celem zapewnienia kontroli społecznej.

W ocenie organu nadzoru, Rada Miejska ww. przepisem uchwały nie zrealizowała prawidłowo delegacji ustawowej w zakresie poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków.

Po pierwsze, przewidziana w § 6 ust. 10 uchwały lista oczekujących stanowi jedynie informację w zakresie osób oczekujących na zawarcie umowy najmu - co w ocenie organu nadzoru jest niewystarczające dla uznania pełnej realizacji delegacji ustawowej. Ustawodawca w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy nie określił sposobu, w jaki może być sprawowana kontrola społeczna, pozostawiając organom stanowiącym gminy w tym zakresie swobodę. Powyższe jednak nie zwalnia Rady Miejskiej z obowiązku precyzyjnego określenia sposobu kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

W doktrynie powszechnie przyjmuje się, że kontrola jest instrumentem prawnym nie zawierającym cech władczego oddziaływania, wkraczania w działalność podmiotów kontrolowanych w celu korygowania tej działalności. Kontrolą jest ogół czynności zmierzających do ustalenia faktycznego stanu rzeczy, połączony z oceną stanu istniejącego, a więc zastanęgo. Polega ona na sprawdzaniu i ocenianiu określonej działalności lub jakiegoś stanu, zaś jej treścią jest:

- obserwowanie i rozpoznawanie danej działalności lub stanu,
- ocena tej działalności lub stanu prowadząca do stwierdzenia, że są one prawidłowe lub nieprawidłowe,
- diagnoza co do przyczyn ewentualnych nieprawidłowości,
- sformułowanie wniosków odnośnie do przeciwdziałania powstawaniu nieprawidłowości w przyszłości i wytycznych prowadzących do zmiany nieprawidłowego postępowania kontrolowanego podmiotu. Kontrola jest pozbawiona władczej i wiążącej ingerencji, przez co nie ma możliwości bezpośredniego wpływu i uczestniczenia w procesie realizacji zadań przez podmiot kontrolowany.

Dodatkowo, należy podkreślić, że ww. kontrola powinna sprowadzać się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie. Ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie, dane liczbowe składające się na ocenę punktową wniosków, skala ocen jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący, prawidłowość zliczenia punktacji itp. Należy wskazać, że w celu wypełnienia dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w zakresie ww. kontroli.

Rada wprawdzie, oprócz umieszczenia na tablicy ogłoszeń listy osób oczekujących do zawarcia umowy najmu, przewidziała także w § 6 ust. 6 i 7 uchwały, że kontrola społeczna trybu załatwiania i rozpatrywania wniosków o najem będzie wykonywana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Kłobucka, który określi jej regulamin działania. Powyższego jednak nie można uznać za prawidłowe. Scedowanie przez Radę Miejską na Burmistrza Kłobucka (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli. Wskazana wyżej Komisja ma bowiem sprawować kontrolę społeczną właśnie nad organem wykonawczym gminy (tu: Burmistrzem Kłobucka) w zakresie spraw trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę, że organ wykonawczy gminy powołuje komisję, a więc decyduje o jej składzie oraz określa jej regulamin działania, nie można uznać, że stanowi to realną kontrolę społeczną, wskazaną w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru, Rada Miejska nie wypełniła prawidłowo upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy w związku z art. 7 Konstytucji RP, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę na inne istotne naruszenia prawa zawarte w przedmiotowej uchwale.

W rozdziale 3 uchwały Rada określiła warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, a zatem podjęła próbę uregulowania materii wskazanej w art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy. W § 3 ust. 1 uchwały Rada wskazała, iż *Za osoby, które posiadają „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lub podnajem lokalu uważa się:*

- 1) *osoby posiadające metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,*
- 2) *osoby zamieszkujące razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,*
- 3) *osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.*

Z kolei w § 3 ust. 2 uchwały Rada postanowiła, iż *Uprawnionymi do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:*

- 1) *zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;*
- 2) *będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczające rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;*
- 3) *posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem,*
- 4) *zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;*
- 5) *bezdomne;*
- 6) *które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.*

Analizując treść wskazanych przepisów, a zwłaszcza § 3 ust. 2 uchwały, należy stwierdzić, iż jest on niejasny i nieczytelny, tym samym narusza zasadę demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Należy bowiem zauważyć, iż w przepisie § 3 ust. 2 uchwały, pomimo brzmienia tytułu rozdziału 3: „Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy” Rada nie uregulowała w rzeczywistości warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, lecz wskazała osoby uprawnione do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. Gdyby bowiem zamiarem Rady było określenie powyższych warunków poprzez uszczegółowienie przesłanki „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”, to Rada wskazałaby to wprost w treści § 3 ust. 2 uchwały, tak jak uczyniła to w § 3 ust. 1 uchwały, przyjmując, iż „za osoby, które posiadają „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lub podnajem lokalu uważa się (...). Takiego odniesienia jednak brak. W praktyce może to oznaczać, iż warunki określone w § 3 ust. 2 uchwały będą traktowane jako przesłanki warunkujące złożenie przez osobę uprawnioną wniosku o najem lub podnajem lokalu. A zatem rozpatrzenie wniosku będzie uzależnione od zaistnienia przypadków określonych przepisem § 3 ust. 2 uchwały, co byłoby niedopuszczalne. Należy bowiem zauważyć, iż jedynym wyznacznikiem dla określenia ograniczeń w dostępie do lokali komunalnych (także w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych) jest art. 4 ust. 1 i 2 ustawy. Został w nim określony krąg osób, które posiadają prawo do najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy. Z przepisu tego wynika, iż osobami takimi są, po pierwsze - osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, po drugie - mieszkające na terenie gminy i po trzecie - posiadające niskie dochody. Dlatego też należy przyjąć, że krąg osób, którym gmina powinna stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, został jednoznacznie określony, bowiem ustawa nie wprowadziła innych ograniczeń, ani też nie dała radzie gminy możliwości ograniczenia kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkaniowy z gminnego zasobu. Wprowadzenie takich dodatkowych ograniczeń w uchwale, kwalifikować należy jako nieuprawnione przekroczenie granic upoważnienia ustawowego, o którym mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy. W przepisie

tym mowa jest bowiem o warunkach zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, a nie o warunkach ubiegania się o najem lub podnajem lokalu. Czym innym jest bowiem określenie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, a czym innym określenie warunków ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu, które zostały określone przez samego ustawodawcę.

Mając na względzie powyższe, również § 3 ust. 3 uchwały należy uznać za nieprawidłowy w zakresie, w jakim odnosi się do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu ust. 2.

Zastrzeżenia organu nadzoru wzbudza także fakt, że Rada § 3 ust. 2 pkt 2 uchwały uzależniła prawo do ubiegania się o najem od nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego. Organ nadzoru wskazuje, że z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w każdej formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Wskazania wymaga, iż nawet, gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, to okoliczność ta nie rozstrzyga jednoznacznie o braku po stronie zainteresowanego przesłanki niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego, ww. przepis uchwały stanowi ograniczenie podmiotowe w rozpoznawaniu merytorycznie wniosku o najem z uwagi na posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, co jest sprzeczne z art. 21 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy i art. 4 ustawy.

Jednocześnie, jak wyżej zostało wskazane krąg osób, którym gmina powinna stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, został jednoznacznie określony i są to, po pierwsze - osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, po drugie - mieszkające na terenie gminy i po trzecie - posiadające niskie dochody. Tymczasem, w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, dotyczącym wniosku o najem Rada Miejska zawarła regulacje odnoszące się także do kwestii zameldowania, co zdaniem organu nadzoru należy uznać za nieprawidłowe.

Dodatkowo, w ocenie organu nadzoru za sprzeczne z prawem należy uznać przepisy zawarte w § 6 ust. 5, § 6 ust. 12 oraz § 6 ust. 14 uchwały. Zgodnie z § 6 ust. 5 uchwały: *wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych do końca I kwartału każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 30 marca, zostaje on wykreślony z listy oczekujących.*

Z kolei zgodnie z § 6 ust. 12 uchwały: *Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Kłobucka może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lub podnajem lokalu w przypadku stwierdzenia:*

1) *nieprawidłowości podanych we wniosku o najem lub podnajem lokalu;*

2) *zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.*

Natomiast § 6 ust. 14 uchwały stanowi, iż: *Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zwarcia umowy najmu socjalnego powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.*

Wymaga podkreślenia, że praktyka polegająca na wprowadzaniu do uchwał podejmowanych na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy norm o charakterze sankcji (polegających w szczególności na wykreśleniu wnioskodawcy z listy oczekujących na przydział lokalu), jest w judykaturze oceniana negatywnie – por. w tym zakresie np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/GI 1303/18, CBOSA i przywołane tam orzecznictwo. Choć nie ulega wątpliwości, że organ powinien mieć możliwość skutecznej weryfikacji osób wpisanych na listę, to jednak nie można abstrahować od faktu, iż w ten sposób uchwałodawca tworzy w istocie materialnoprawną przesłankę negatywną dla przydziału lokalu, a na to nie pozwala mu brzmienie delegacji z art. 21 ust. 3 ustawy. Takie rozwiązanie pozostaje bowiem

w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy.

Na negatywną ocenę organu nadzoru odnośnie ww. przepisów uchwały wpływa w szczególności fakt, że Rada nie przyznała wnioskodawcy jakiegokolwiek możliwości przedstawienia swojego stanowiska. Skutek w postaci wykreślenia z listy wynikający zarówno z § 6 ust. 5 uchwały, § 6 ust. 12 pkt 1 uchwały, jak i *de facto* z § 6 ust. 14 uchwały, chociaż nie sprecyzowany wprost, następuje automatycznie, bez dodatkowego wezwania, czy też wyjaśnienia sprawy i powodów, dla których nie złożono w terminie stosownej aktualizacji, czy też nie przystąpiono do zawarcia umowy.

Jednocześnie wskazania wymaga, iż zgodnie z art. 21b ust. 6 ustawy Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu. A zatem przepis § 6 ust. 5 uchwały należy uznać także za modyfikację wyżej wskazanego przepisu ustawy.

Dodatkowo wskazania wymaga, iż w § 6 ust. 12 uchwały Rada posłużyła się wyrazem „może”. Powyższe, z uwagi na niejasność sformułowania wprowadza niepewność co do sytuacji wnioskodawcy. Wskazana regulacja uchwały, stwarza możliwość samodzielnego decydowania przez Burmistrza o kształtowaniu sytuacji osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu. Podobne zastrzeżenia należy odnieść również do zawartego w tym przepisie sformułowania „nieprawidłowości”, nie wiadomo bowiem o jakie dokładnie nieprawidłowości chodzi.

Ponownie wymaga wskazania, iż przedmiotowa uchwała ma walor aktu powszechnie obowiązującego w rozumieniu art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Z jego normatywnego charakteru wynika zatem konieczność formułowania zawartych w nim postanowień na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, precyzyjnie i kompleksowo realizujących delegację ustawową, a regulacje w nim zawarte powinny być jasne, czytelne i przejrzyste. Kwestionowane unormowania nie spełniają ww. wymogów. Wobec powyższego, przedmiotowa regulacja w zakresie wyrazów „może” powoduje niejasność i nieprecyzyjność uchwały, co należy uznać za działanie naruszające obowiązujący porządek prawny, tj. art. 21 ust. 3 pkt 5, ustawy w związku z art. 2 i art. 7 Konstytucji RP.

Ponadto, w ocenie organu nadzoru § 10 uchwały jest sprzeczny z prawem tj. z art. 7 w zw. z art. 87 Konstytucji RP, z uwagi na naruszenie hierarchii źródeł prawa.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 lipca 2021 r.

Poz. 4790

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-07-06 14:10:48

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.705.2021 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 lipca 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXV/231/21 Rady Gminy Kochanowice z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice, w części określonej w:

- § 8 pkt 5 załącznika do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3 pkt 3 w zw. z art. 14 ust. 1 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 ze zm.), dalej jako „ustawa” w związku z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 ze zm.), dalej jako „Konstytucja RP”,

- § 9 ust. 8 pkt 4 oraz § 11 ust. 2 pkt 3 załącznika do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy w związku z art. 23 ust. 2 ustawy i art. 4 ustawy,

- § 13 ust. 1 załącznika do uchwały oraz § 13 ust. 2 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: „Komisji Mieszkaniowej”, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy,

- Rozdziale 10. załącznika do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3b i 3c w związku z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy oraz art. 2 i art. 7 Konstytucji RP.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 maja 2021 r. Rada Gminy Kochanowice przyjęła uchwałę Nr XXV/231/21 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice. Zasady te stanowią załącznik do przedmiotowej uchwały.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 1 czerwca 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż w wyżej wskazanej części jest ona niezgodna z prawem.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy:

1. *Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*

2. *Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.*

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy: *Rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których*

najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, że: *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

1) 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;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Dodatkowo, przepis art. 21 ust. 3b ustawy stanowi, że: *Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Z treści ww. przepisów ustawy wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu. Przede wszystkim muszą być one zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia uchwały. Wymaga zaznaczenia, że użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazuje, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Organ nadzoru podkreśla, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczono przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów*

regulujących procedurę podejmowania uchwał. Takie naruszenia mają miejsce w odniesieniu do kilku kwestii uregulowanych w przedmiotowej uchwale Rady Gminy Kochanowice.

W ocenie organu nadzoru § 8 pkt 5 załącznika do uchwały nie wypełnia prawidłowo delegacji z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy. W ww. przepisie Rada wskazała, co następuje:

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom pełnoletnim będącym mieszkańcami Gminy, które: nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego.

Wymaga podkreślenia, że organ stanowiący gminy na podstawie z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy był obowiązany określić w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W ocenie organu nadzoru, regulacja § 8 pkt 5 załącznika do uchwały nie może stanowić kryterium wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Należy wskazać, że przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy odpowiednio wskazują, że:

Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. (art. 4 ust. 2 ustawy).

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. (art. 14 ust. 1 ustawy).

Powyższe przepisy wskazują obowiązek gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez dostarczanie im lokali socjalnych. Regulowane przez organ stanowiący gminy w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy – kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie mogą odnosić się do ustawowego obowiązku gminy zapewnienia lokalu socjalnego przyznanego na mocy wyroku sądowego. Artykuł 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. Art. 14 ust. 1 ustawy kształtuje w sposób samodzielny i wyczerpujący zasady postępowania wobec osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego. To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Skoro żaden z przepisów ustawy nie zawiera regulacji, aby osoby z przyznanym lokalem socjalnym były w jakikolwiek sposób uprzywilejowane, w porównaniu do innych osób oczekujących na lokal socjalny, to gmina nie ma podstaw prawnych, aby w uchwale w tym zakresie przyznawać wskazanym podmiotom pierwszeństwo.

Powyżej wskazane stanowisko organu nadzoru jest spójne z orzecznictwem sądów administracyjnych, por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2368/14, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi: z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt III SA/Łd 287/14; z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18; z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Niezależnie od powyższego, w ocenie organu nadzoru, za sprzeczny z prawem należy uznać § 9 ust. 8 pkt 4 załącznika do uchwały, zgodnie z którym: *Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić w przypadku, gdy: jedna ze stron w miejscowości pobliskiej w rozumieniu ustawy posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, jak również przepis § 11 ust. 2 pkt 3 załącznika do uchwały, zgodnie z którym: Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać oraz dołącza: oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub innej miejscowości.*

Zastrzeżenia organu nadzoru wzbudza fakt, że Rada w ww. przepisach uzależniła prawo do dokonania zamiany lokalu, jak również prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu od nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Organ nadzoru wskazuje, że z przepisów ustawy nie wynika, aby

zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w każdej formie, mogło być uzależniane także od nieprzystąpienia danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Kryterium nieprzystąpienia tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem jego rozszerzanie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Wskazania wymaga, iż nawet, gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, to okoliczność ta nie rozstrzyga jednoznacznie o braku po stronie zainteresowanego przesłanki niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego, ww. przepisy uchwały stanowią ograniczenie podmiotowe w rozpoznawaniu merytorycznie wniosku o dokonanie zamiany lokalu, jak również wniosku o najem lokalu, z uwagi na posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, co jest sprzeczne z art. 21 ust. 3 pkt 4 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy i art. 4 ustawy.

Niezależnie od powyższego, w ocenie organu nadzoru, § 13 ust. 1 załącznika do uchwały oraz § 13 ust. 2 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: „Komisji Mieszkaniowej”, nieprawidłowo wypełnia delegację ustawową wynikającą z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. Ustawodawca w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy nie określił sposobu, w jaki może być sprawowana kontrola społeczna, pozostawiając organom stanowiącym gminy w tym zakresie swobodę. Powyższe jednak nie zwalnia Rady Gminy z obowiązku precyzyjnego określenia sposobu kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

W doktrynie powszechnie przyjmuje się, że kontrola jest instrumentem prawnym nie zawierającym cech władczego oddziaływania, wkraczania w działalność podmiotów kontrolowanych w celu korygowania tej działalności. Kontrolą jest ogół czynności zmierzających do ustalenia faktycznego stanu rzeczy, połączony z oceną stanu istniejącego, a więc zastanę. Polega ona na sprawdzaniu i ocenianiu określonej działalności lub jakiegoś stanu, zaś jej treścią jest:

- obserwowanie i rozpoznawanie danej działalności lub stanu,
- ocena tej działalności lub stanu prowadząca do stwierdzenia, że są one prawidłowe lub nieprawidłowe,
- diagnoza co do przyczyn ewentualnych nieprawidłowości,
- sformułowanie wniosków odnośnie do przeciwdziałania powstawaniu nieprawidłowości w przyszłości i wytycznych prowadzących do zmiany nieprawidłowego postępowania kontrolowanego podmiotu. Kontrola jest pozbawiona władczej i wiążącej ingerencji, przez co nie ma możliwości bezpośredniego wpływania i uczestniczenia w procesie realizacji zadań przez podmiot kontrolowany.

Dodatkowo, należy podkreślić, że ww. kontrola powinna sprowadzać się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie. Ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie, dane liczbowe składające się ocenę punktową wniosków, skala ocen jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący, prawidłowość zliczenia punktacji itp. Należy wskazać, że w celu wypełnienia dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w zakresie ww. kontroli.

Rada w § 13 ust. 1 załącznika do uchwały przewidziała, iż: *Společną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa składająca się z pracowników Urzędu Gminy powołanych do tego celu odrębnym zarządzeniem Wójta*. Powyższe jednak nie można uznać za prawidłowe. Scedowanie przez Radę Gminy na Wójta Gminy (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli. Wskazana wyżej Komisja ma bowiem sprawować kontrolę społeczną właśnie nad organem wykonawczym gminy (tu: Wójtem Gminy Kochanowice) w zakresie spraw trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

W § 13 ust. 2 załącznika do uchwały Rada Gminy przewidziała, iż: *Spółeczna kontrola Komisji Mieszkaniowej, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości corocznego raportu w terminie do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni.*

1) *W raporcie uwzględnia się dane dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu Gminy, w tym liczbę osób oczekujących na przydział mieszkania, liczbę przyznanych lokali mieszkalnych, liczbę lokali mieszkalnych przyznanych poza kolejnością, liczbę wniosków skreślonych z listy osób oczekujących, liczbę zrealizowanych zamian urzędowych, a także dane dotyczące gospodarowania lokalami przyznawanymi na podstawie najmu socjalnego oraz pomieszczeniami tymczasowymi.*

2) *Podane do publicznej wiadomości odbywa się w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Gminy, oraz zamieszczenie na stronie BIP Urzędu Gminy Kochanowice.*

Przepis § 13 ust. 2 załącznika do uchwały stanowi zatem o kontroli społecznej dokonywanej poprzez udostępnienie do publicznej wiadomości informacji dotyczącej gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu Gminy. Celem doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem, niezbędne jest jedynie stwierdzenie nieważności odniesienia się w § 13 ust. 2 załącznika do uchwały do Komisji Mieszkaniowej powoływanej przez Wójta.

Niezależnie od powyższego, w ocenie organu nadzoru regulacja przedmiotowej uchwały zawarta w rozdziale 10 załącznika do uchwały jest sprzeczna z prawem. Rada w rozdziale 10 załącznika do uchwały zatytułowanym *Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²* postanowiła, iż:

§ 18. 1. *Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu.*

2. *Wójt Gminy Kochanowice może, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym. W tym przypadku wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem na zasadach określonych w uchwale.*

3. *Wójt Gminy Kochanowice może wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym osobom, które zostały uznane przez niego za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej. Przez pracę zawodową rozumie się zatrudnienie (zamiar zatrudnienia potwierdzony zawartą umową przedwstępną) na terenie Gminy.*

4. *Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przekraczające powierzchnię 80 m², mogą być również wynajmowane osobom uprawnionym których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 osób*

W tym miejscu należy wskazać, iż lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stanowią element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny co do zasady podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne, w tym co do wysokości czynszu. Podstawowymi warunkami, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o takie mieszkanie to zamieszkanie na terenie gminy, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski – określony przez radę gminy dochód. Oczywiście przepis art. 21 ust. 3b ustawy przewiduje możliwość określenia przez radę gminy w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jednakże – jak wskazuje ust. 3c – kryteria te stosuje się tylko w sytuacji, w której lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

Tymczasem, ww. przepisy rozdziału 10 załącznika do uchwały są sprzeczne art. 21 ust. 3b i 3c w związku z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy oraz art. 2 i art. 7 Konstytucji RP.

Po pierwsze, regulacja rozdziału 10 załącznika do uchwały nie przewiduje, że kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji (zgodnie z art. 21 ust. 3c ustawy).

Po drugie, należy wskazać, iż regulacja wskazująca, iż przedmiotowe lokale oddawane są w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze publicznego przetargu na najem lokalu jest sprzeczna z art. 4 ust. 1 i 2

w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 i art. 21 ust. 3b ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód, w świetle powyższych przepisów niedopuszczalne jest wynajęcie lokali mieszkalnych w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu za najem. Rada gminy na podstawie art. 21 ust. 3b ustawy może ustalić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jednakże przy zachowaniu regulacji z art. 4 ustawy tj. dot. kwestii zamieszkania na terenie gminy, niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryteriów dochodowych określonych w uchwale przez radę.

Po trzecie, § 18 ust. 2 załącznika do uchwały przewidujący możliwość wynajęcia lokali przez wójta w drodze bezprzetargowej *w szczególnie uzasadnionych przypadkach* należy uznać za sprzeczny z prawem. Przedmiotowa regulacja powoduje niejasność i nieprecyzyjność uchwały oraz może sugerować, że najem lokali będzie oddawany na podstawie swobodnego uznania organu wykonującego uchwałę. Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że w ww. zakresie przepisy załącznika do uchwały naruszają zasadę demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Z przepisu art. 2 Konstytucji RP wynika nakaz przestrzegania reguł przyzwoitej legislacji, które obejmują m.in. konieczność przestrzegania zasady określoności przepisów prawa, której istota sprowadza się do ustanowienia obowiązku organu wyposażonego w kompetencje prawotwórczą do konstruowania przepisów w sposób poprawny, precyzyjny i jasny (*wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2004 r., sygn. akt K 4/03, OTKZU 2004, nr 5, poz. 41*). Kwestionowane unormowania nie spełniają ww. wymogów.

Powyższe rozważania odnoszą się także do § 18 ust. 3 załącznika do uchwały, zgodnie z którym: *Wójt Gminy Kochanowice może wynająć lokal, o którym mowa w ust. 1, w trybie bezprzetargowym osobom, które zostały uznane przez niego za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej. Przez pracę zawodową rozumie się zatrudnienie (zamiar zatrudnienia potwierdzony zawartą umową przedwstępną) na terenie Gminy. Jednocześnie wskazania wymaga, iż konstrukcja tych przepisów, może prowadzić do zbyt daleko idącej uznaniowości w dysponowaniu przez Gminę zasobem mieszkaniowym, w tym w szczególności do naruszenia art. 4 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód. Powyższe stanowisko jest zgodne z orzecznictwem sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn. I OSK 1423/18; CBOSA, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „(...) Upoważnienie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów nie obejmuje jednak powierzenia organowi wykonawczemu gminy dysponowania lokalami gminnymi z pominięciem jakichkolwiek kryteriów, nawet ze wskazaniem, że uzasadnia to interes społeczności lokalnej. Brak jest również prawnego uzasadnienia do przyznania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które są niezbędne dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje bądź w razie, gdy przydział lokalu mieszkalnego jest uzasadniony interesem gminy. Rada nie może zatem przyznawać organowi wykonawczemu kompetencji do pominięcia ustalonych przez siebie kryteriów przyznawania lokalu mieszkalnego.*

W opinii organu nadzoru, podniesione powyżej zarzuty należy uznać za istotne naruszenie prawa, co w konsekwencji uniemożliwia utrzymanie w obrocie prawnym uchwały w kształcie proponowanym przez uchwałodawcę. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny oz. we Wrocławiu w wyroku z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99, CBOSA): *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał. Za istotne naruszenie prawa uznaje się zatem uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa w uchwale powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją (zob. także: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; CBOSA).*

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż uchwała Nr XXV/231/21 Rady Gminy Kochanowice z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Kochanowice, została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa, co czyni stwierdzenie jej nieważności w części uzasadnionym i koniecznym.

Pouczenie:

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 maja 2021 r.

Poz. 3709

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-05-31 14:47:04



UCHWAŁA NR XXXVI/433/21 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy,
- 5) lokator - najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 6) kwota najniższej emerytury – aktualnie obowiązująca kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej,
- 7) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Czechowice-Dziedzice,
- 8) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Czechowic-Dziedzic,
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem oraz najem socjalny osobom będącym członkami wspólnoty samorządowej gminy i nieposiadającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 240% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 160% kwoty najniższej emerytury brutto. Jednocześnie dochód ten nie może być niższy niż uprawniający do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 110% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 85% kwoty najniższej emerytury brutto.

4. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 110% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 85% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

6. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca do stosowania obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych jest następująca:

- 1) dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym:
 - a) do 110% najniższej emerytury - wysokość obniżki 60%;
 - b) w przedziale od 111% do 120% najniższej emerytury - wysokość obniżki 40%;
 - c) w przedziale od 121% do 130% najniższej emerytury - wysokość obniżki 20%.
- 2) dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym:
 - a) do 85% najniższej emerytury - wysokość obniżki 60%;
 - b) w przedziale od 95% do 105% najniższej emerytury - wysokość obniżki 40%;
 - c) w przedziale od 105% do 115% najniższej emerytury - wysokość obniżki 20%.

7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

8. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

9. Do dochodu, o którym mowa w ust. 8 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

10. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu wynikają z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

11. Umowa najmu socjalnego lokali zawierana jest na okres 3 lat, a gdy dochód gospodarstwa domowego przekracza wartości wskazane w ust. 3 na okres 1 roku.

12. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² Burmistrz przeznacza do oddania w najem rodzinom wieloosobowym pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa na jedną osobę nie przekroczy 10 m². Jeżeli brak przesłanek oddania w najem w trybie określonym w zdaniu pierwszym Burmistrz przeznacza w najem lokale na podstawie przetargu publicznego. Stawka wywoławcza czynszu dla najmu lokali przeznaczonych do przetargu, o których mowa w zdaniu drugim, wynosi 250% stawki czynszu obowiązującego dla mieszkaniowego zasobu Gminny.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na pobyt stały ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 3) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkającymi w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej, jako łączna powierzchnia pokoi,
- 4) są osobami bezdomnymi w myśl ustawy o pomocy społecznej,
- 5) są osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy,
- 6) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy,
- 7) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej,
- 2) 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,
- 3) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy.

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

§ 5. 1. Zmiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na piśmie wniosek najemców.

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, oraz wyrażenia zgody na zamianę przez wszystkich pełnoletnich uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu.

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 najmowany przez najemcę.

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i wymaga pisemnej zgody Burmistrza Czechowic-Dziedzic. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z lokatorem.

7. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy,
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie,
- 3) wyrażenie zgody przez lokatorów na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych oraz umowne uregulowanie przez lokatorów chcących dokonać zamiany, w formie pisemnej, kwestii warunków zamiany.

8. Na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku, gdy lokator trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni.

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

Rozdział 6.

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

§ 6.1. Osoba starająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, składa podanie w Administracji Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach, w terminie do dnia 31 stycznia danego roku. Podania złożone po tym terminie podlegają rozpatrzeniu w roku następnym.

2. Administracja Zasobów Komunalnych potwierdzi przyjęcie podania i przesyła do zainteresowanego w terminie do 15 lutego danego roku obowiązujący wzór wniosku.

3. Wypełnione wnioski zainteresowany składa w Administracji Zasobów Komunalnych w nieprzekraczalnym terminie do 15 marca danego roku.

4. Wniosek wraz z załącznikami podlega sprawdzeniu przez Administrację Zasobów Komunalnych pod względem zgodności z ustawą i niniejszą uchwałą.

5. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny Administracja Zasobów Komunalnych wyznacza 14 dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski złożone przez osoby nieuprawnione podlegają zwrotowi.

7. Burmistrz Czechowic-Dziedzic w ramach kontroli społecznej powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

8. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali, oraz wyraża swoją opinię na temat osób ubiegających się o najem lokalu w pierwszej kolejności wynikających z zapisów określonych w § 4.

9. Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza wykonuje kontrolę społeczną i opiniotwórczą w sprawach wykonywania postanowień określonych w niniejszej uchwale. Komisja określa w ramach zasad przez siebie ustalonych tryb wykonywania zadań.

10. Burmistrz sporządza corocznie listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokali i najmu socjalnego lokali z uwzględnieniem opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

11. Ostateczne listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu sporządzone przez Burmistrza Czechowic-Dziedzic obowiązują do czasu sporządzenia listy w roku następnym.

12. Warunkiem znalezienia się na liście osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu w roku następnym jest ponowne złożenie wniosku.

13. Z dniem sporządzenia ostatecznej listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu przez Burmistrza Czechowic-Dziedzic tracą moc dotychczas obowiązujące listy.

14. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości listę, o której mowa w ust. 10 poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego i Administracji Zasobów Komunalnych w terminie do 30 czerwca danego roku.

15. W terminie 14 dni od dnia wywieszenia listy, wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia zastrzeżeń.

16. Burmistrz rozpoznaje zastrzeżenie i udziela odpowiedzi w terminie do 30 dni od ich wniesienia.

17. Stanowisko Burmistrza w sprawie rozpatrzonej w trybie określonym w ust. 16 jest ostateczne.

18. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 16 Burmistrz podaje do publicznej wiadomości, w trybie określonym w ust. 10 listę ostateczną.

19. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, skutkuje skreśleniem z listy oczekujących. Decyzję podejmuje Burmistrz na wniosek Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych.

20. Rada Gminy może udzielić zezwolenia na zawarcie umowy najmu lokalu i umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która spełnia kryterium dochodowe i warunek posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę lub jego śmierci, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem, że brak jest zaległości w opłatach czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela dotyczących przedmiotowego lokalu.

2. W przypadku określonym w ust. 1 dopuszcza się spłatę zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego niniejszej uchwały.

4. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie zapisów ust. 1 i 3 lub po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego nie dłuższym niż 3 miesiące.

Rozdział 8.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 8. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres, na pisemny wniosek najemcy, o ile nadal znajduje się on w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia do 15% dochodu określonego w § 2 ust. 3.

3. Osoby niespełniające wymogu zawartego w ust. 2 zobowiązane są do opuszczenia lokalu socjalnego lub, gdy spełniają przesłanki najmu lokalu mieszkalnego, podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

4. Umowy o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami:

- 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) które spełniają kryteria określone w § 2 ust. 3.

5. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice następuje przy zastosowaniu racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Burmistrz Czechowic-Dziedzic w skierowaniu na najem socjalny lokalu określa czas, na jaki zostanie zawarta umowa najmu socjalnego oraz okres w jakim umowa najmu socjalnego winna być zawarta.

Rozdział 9.

Zasady najmu tymczasowych pomieszczeń

§ 9. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lub lokalu zamiennego.

2. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczeń oraz okres, na jaki są wynajmowane, określone zostaną w Zarządzeniu Burmistrza Czechowic-Dziedzic.

Rozdział 10.

Zasady postępowania wobec osób, którym została wypowiedziana umowa z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy

§ 10. 1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy wypowiedziano umowę najmu lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 § 2 ust. 1 oraz faktycznie w nim zamieszkują.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobami.

Rozdział 11.

Warunki, jaki musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice, lokale przeznaczone do najmu dla osób niepełnosprawnych muszą umożliwiać swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne, a w szczególności poruszanie się na wózku inwalidzkim, korzystanie z łazienki i kuchni.

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

Rozdział 12.

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

§ 12. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice można przeznaczyć lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego Burmistrz Czechowic-Dziedzic może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego jednostce samorządu terytorialnego na wykonanie zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 13.

Postanowienie końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XVII/142/08 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Damian Żelazny



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 czerwca 2021 r.

Poz. 4270

Elektronicznie podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2021-06-25 13:05:52



UCHWAŁA NR 312/XXXI/2021 RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713, 1378), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11)

Rada Miejska w Kłobucku uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

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) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem lub podnajem oraz najem socjalny osobom będącymi członkami wspólnoty samorządowej gminy i nie posiadającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% kwoty najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% kwoty najniższej emerytury.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za osoby, które posiadają „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lub podnajem lokalu uważa się:

- 1) osoby posiadające metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) osoby zamieszkujące razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczające rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;
- 3) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem,
- 4) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 5) bezdomne;
- 6) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

3. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych oraz 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 lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) 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,

- 3) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy lub samodzielnej egzystencji,
- 4) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych,
- 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym,
- 6) osobom bezdomnym,
- 7) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Kłobuck.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza Kłobucka.

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. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Burmistrza Kłobucka.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby pełnoletniej, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,
- 3) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej i posiadania centrum życiowego na terenie gminy,
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu,

- 5) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- 6) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem w miejscu stałego zameldowania, w przypadku braku meldunku w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO,
- 8) określenie typu lokalu,
- 9) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem socjalny oraz najem lub podnajem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionego wniosku.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

4. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 30 dni kalendarzowych, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

5. Wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych do końca I kwartału każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 30 marca, zostaje on wykreślony z listy oczekujących.

6. Burmistrz Kłobucka w ramach kontroli społecznej powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali.

8. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

9. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

10. Listę oczekujących, zatwierdzoną przez Burmistrza Kłobucka, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, celem zapewnienia kontroli społecznej.

11. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu lub podnajmu w danym roku.

12. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Kłobucka może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lub podnajmu lokalu w przypadku stwierdzenia:

- 1) nieprawidłowości podanych we wniosku o najem lub podnajem lokalu;
- 2) zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.

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

15. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz Kłobucka.

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.

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu lub podnajmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi 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.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria określone w § 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 8. 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 dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kłobucku ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc: Uchwała Nr 241/XXIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 08.11.2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Kłobuck.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kłobucku

Janusz Soluch



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 kwietnia 2021 r.

Poz. 2941

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-04-27 16:06:39



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP11.4131.1.410.2021 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIV/403/21 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 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 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 23 marca 2021 r. Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach podjęła uchwałę Nr XXXIV/403/21 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 26 marca 2021 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Natomiast z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) 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;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

lokale w innych zasobach;

4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Z kolei zgodnie z art. 21 ust. 3b ustawy rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Również wymaga zaznaczenia, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, *umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.*

Uchwała rady w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazujący, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Stanowisko takie wyraził m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. sygn. akt OSK 883/04. Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Tymczasem, ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Miejska nie uwzględniła prawidłowo dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i nie określiła w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

Rada wprawdzie przyjęła § 2 ust. 2 uchwały, zgodnie z którym *Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza: (...).* Natomiast w ust. 3 tego przepisu Rada postanowiła, iż *Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza: (...),* jednakże ani przytoczone regulacje, ani też inne przepisy uchwały nie regulują prawidłowo materii określonej w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. W § 2 ust. 2 i 3 uchwały Rada odwołuje się do średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy zamiast „dochodu gospodarstwa domowego”, jak wymaga tego ustawodawca.

Ponadto przedmiotowa uchwała zawiera również inne nieprawidłowości.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały *Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów: utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej.*

Zastosowanie w kwestionowanym przepisie niedookreślone, nieostre sformułowanie takie jak "zdarzenia losowe" wprowadza uznaniowość organów je stosujących. W ocenie organu nadzoru, posłużenie się w omawianej regulacji zwrotem „zdarzenie losowe” powoduje, że przedmiotowe regulacje są niejasne, a tym samym naruszają zasadę demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Jako akt prawa miejscowego uchwała powinna być zredagowana w taki sposób, by dla przeciętnego adresata była zrozumiała, tzn. by adresat jej przepisów wiedział, w jaki sposób ma się zachować i nie miał żadnych wątpliwości co do tego, jaką regułę postępowania wyznacza dany przepis, a organ stosujący ten przepis wiedział, w jaki sposób go zinterpretować. Przepis prawa miejscowego musi być sformułowany w sposób precyzyjny i czytelny, uniemożliwiający stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu

interpretacyjnego, tak by wynikało z niego, kto, w jakich okolicznościach i jak się powinien zachować, żeby osiągnąć skutek wynikający z tego przepisu. Adresat aktu nie może być zaskakiwany treścią nieostrych czy też niepełnych przepisów. Zakres uchwały winien zapewnić ten sam poziom praw i obowiązków dla adresatów znajdujących się w identycznej sytuacji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 czerwca 1995 r., sygn. akt SA/Gd 2949/94, OwSS 1996/3/91).

W § 5 ust. 7 pkt 2 uchwały Rada wskazała, iż *Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek: 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy; 2) nieposiadanie przez lokatora tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.*

Przepisem § 5 ust. 7 pkt 2 uchwały w zakresie przesłanki *nieposiadanie przez lokatora tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego* Rada wykroczyła poza zakres delegacji określonej w art. 21 ust. 3 pkt 4 ustawy. Należy wskazać, że zgodnie z art. 21b ust. 4 ustawy na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przytoczony przepis wprowadza dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązek - na żądanie gminy - oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Powyższa argumentacja uzasadnia zakwestionowanie § 7 ust. 4 uchwały.

Zgodnie z § 6 ust. 17 uchwały *Burmistrz rozpoznaje zastrzeżenie na podstawie opinii Komisji Mieszkaniowej i udziela odpowiedzi w terminie do 30 dni od ich wniesienia.*

Należy zauważyć, iż powyżej przytoczony przepis nadaje Komisji Mieszkaniowej rolę opiniodawczą w trakcie trwającego postępowania o przydział lokalu, co zdaniem organu nadzoru należy uznać za niedopuszczalne.

Jak wskazuje § 6 ust. 20 uchwały *Dwukrotna odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego skutkuje skreśleniem z listy oczekujących.*

W ocenie organu nadzoru przytoczony powyżej przepis wykracza poza upoważnienie ustawowe wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy oraz narusza w stopniu istotnym obowiązki gminy wynikające z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ustawy). Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 ustawy).

W ocenie organu nadzoru niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które odmówiły przyjęcia lokalu. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r. sygn. akt II SA/Go 269/11 stwierdził: „(...) skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy (ratio legis) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialno-prawnej wykraczającej poza granice zakreślone delegacją ustawową. Zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego”. Analogiczny pogląd wyrażono w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 2 czerwca 2011 r. sygn. akt II SA/Go 239/11, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 6 lutego 2019 r. sygn. akt II SA/Ke 782/18 oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 r. sygn. akt III SA/Gl 1303/18.

W § 6 ust. 22 uchwały Rada postanowiła, iż *W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy lub innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną, Burmistrz może udzielić poza listą, o której mowa w ust. 11 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą niespełniającą warunków*

określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w ust. 7 zaopiniowała wniosek pozytywnie.

Rada, wprowadzając powyższą regulację, posłużyła się pojęciami niedookreślonymi „szczególnie uzasadnione potrzeby Gminy”, „inne ważne względy”, „trudna sytuacja rodzinna” nie definiując tych pojęć, pozostawiając w tym zakresie zupełną swobodę organowi wykonawczemu w ich interpretowaniu. Co istotniejsze jednak, cytowany przepis wywołałby ten skutek, że najemcą lokalu mieszkalnego mogłaby zostać osoba, która nie spełnia kryterium dochodowego oraz warunku posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem organu nadzoru byłoby całkowicie sprzeczne z założeniem ustawodawcy, wyrażonym w art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy, z którego wynika, że zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków gminnej wspólnoty, osiągających niskie dochody. Nie może być przy tym mowy, o przyznaniu przez radę wójtowi (tu: Burmistrzowi) uprawnienia do oddania w najem lokalu osobie, która nie spełnia określonych kryteriów. To do rady należy również określenie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Rada gminy kompetencji tej nie może scedować na inny organ, w tym na wójta (tu: Burmistrza Miasta) pozostawiając mu w tym zakresie luz decyzyjny, pozornie ograniczony do „szczególnie uzasadnionych potrzeb Gminy” oraz „innych ważnych względów”.

Powyższe stanowisko jest zgodne z orzecznictwem sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn. I OSK 1423/18, CBOSA, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „(...) Upoważnienie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów nie obejmuje jednak powierzenia organowi wykonawczemu gminy dysponowania lokalami gminnymi z pominięciem jakichkolwiek kryteriów, nawet ze wskazaniem, że uzasadnia to interes społeczności lokalnej. Brak jest również prawnego uzasadnienia do przyznania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które są niezbędne dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje bądź w razie, gdy przydział lokalu mieszkalnego jest uzasadniony interesem gminy. Rada nie może bowiem przyznawać organowi wykonawczemu kompetencji do pominięcia ustalonych przez siebie kryteriów przyznawania lokalu mieszkalnego.

Jak wskazuje § 7 ust. 1 uchwały W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę lub jego śmierci, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem, że brak jest zaległości w opłatach czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela dotyczących przedmiotowego lokalu, a okres zamieszkiwania faktycznie trwał nieprzerwalnie przez minimum 5 ostatnich lat.

W zakresie sformułowania *a okres zamieszkiwania faktycznie trwał nieprzerwalnie przez minimum 5 ostatnich lat* organ nadzoru uznaje za niezgodny z art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 pkt 6 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 7 Konstytucji RP. W myśl art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna określać zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Pod pojęciem zasad postępowania należy rozumieć określenie trybu (toku) czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzanie dodatkowego warunku jak "wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat" z pewnością w tym pojęciu nie mieści się, a zatem wykracza poza delegację ustawową. Zdaniem organu nadzoru uzależnienie możliwości zawarcia umowy najmu od minimum 5-letniego okresu zamieszkiwania z najemcą (przed jego śmiercią, bądź opuszczeniem przez niego lokalu) nie ma oparcia w przepisach prawa. Rada, realizując przypisane gminie zadanie własne "tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej" nie może arbitralnie, bez upoważnienia ustawowego, kwalifikować do grona tejże wspólnoty osoby legitymujące się określonym czasem trwania zamieszkiwania. Wyłączenie członka wspólnoty samorządowej zamieszkującego w lokalu z dotychczasowym najemcą z możliwości starania się o zawarcie umowy najmu z powodu niespełnienia powyższego wymogu narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy. Również wprowadzenie warunku braku tytułu prawnego do innego lokalu stanowi niewynikające z ustawy ograniczenie, a tym samym naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXIV/403/21 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących

w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 marca 2021 r.

Poz. 1893

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-03-16 16:43:54

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.201.2021 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 12 marca 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 267/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 oraz art. 21 ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą podjętą na sesji w dniu 9 lutego 2021 r. Rada Miejska w Kłobucku określiła zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

W podstawie prawnej uchwały wskazano: art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 11 lutego 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Natomiast z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) 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;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Z kolei zgodnie z art. 21 ust. 3b ustawy rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Również wymaga zaznaczenia, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, *umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.*

Uchwała rady w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazujący, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Stanowisko takie wyraził m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. sygn. akt OSK 883/04. Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Tymczasem, ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Miejska nie uwzględniła w pełni dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i nie określiła w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu. Rada wprawdzie przyjęła regulacje Rozdziału 2 uchwały, zatytułowanego: *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*, jednakże ani zawarte w tym rozdziale normy, ani też inne przepisy uchwały nie regulują prawidłowo materii określonej w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. W § 2 ust. 2 i 3 uchwały Rada Miejska odwołuje się do „średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku” zamiast „dochodu gospodarstwa domowego”, jak wymaga tego ustawodawca. Rada Miejska w Kłobucku była zobowiązana przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawodawcę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego mocą ustawy do regulacji w drodze uchwały skutkuje istotnym naruszeniem prawa i stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

Ponadto przedmiotowa uchwała zawiera również inne nieprawidłowości, które stanowią istotne naruszenie prawa.

W § 2 ust. 5 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż *obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku gdy niski dochód to uzasadnia*. Z kolei w myśl § 2 ust. 6 uchwały *Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3. miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku*. Zdaniem organu nadzoru wskazane wyżej regulacje stanowią powtórzenie przepisów art. 7 ust. 3 i 4 ustawy z modyfikacją. W tym miejscu należy podkreślić, iż w utrwalonym orzecznictwie sądowo-administracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna. Zawsze bowiem tego rodzaju powtórzenie jest normatywnie zbędne, gdyż powtarzany przepis już obowiązuje, jak też jest dezinformujące.” (wyrok NSA z 30 września 2009 r. sygn. II OSK 1077/09). W tym zakresie, przestrzeganie zasad prawidłowej legislacji jest warunkiem realizacji konstytucyjnych zasad demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP).

Ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała również, że Rada nie uwzględniła w pełni dyspozycji art. 21 ust. 3b ustawy, zgodnie z którym *Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*". W rozdziale 6 Zasad Rada podjęła próbę uregulowania „Kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²”. W § 6 ust. 15 uchwały Rada postanowiła, iż *Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze przetargu*. Zdaniem organu nadzoru taka regulacja nie jest określeniem kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², ale uregulowaniem sposobu ustalania wysokości stawki czynszu. Nie wypełnia więc delegacji ustawowej określonej przepisem art. 21 ust. 3b ustawy.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 marca 2021 r.

Poz. 2089

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-03-29 15:34:56



UCHWAŁA NR XXXIV/403/21 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 23 marca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.
- 5) lokator - najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 6) kwota najniższej emerytury – aktualnie obowiązująca kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 7) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Czechowice-Dziedzice;
- 8) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Miasta Czechowice-Dziedzice.
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem oraz najem socjalny osobom będącym członkami wspólnoty samorządowej gminy i nieposiadającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 240% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 160% kwoty najniższej emerytury brutto. Jednocześnie dochód ten nie może być niższy niż uprawniający do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 110% kwoty najniższej emerytury brutto,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 85% kwoty najniższej emerytury brutto.

4. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) kwoty 110% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) kwoty 85% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

7. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

8. Do dochodu, o którym mowa w ust. 7 zalicza się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikujących wnioskodawcę do poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach nie nadających się na pobyt stały ludzi lub osobami, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana),
- 2) są osobami pełnoletnimi opuszczającymi domy dziecka, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w terminie do dwóch lat od dnia faktycznego ich opuszczenia,
- 3) są osobami pełnoletnimi nie posiadającymi lokalu mieszkalnego służącego do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, mieszkającymi w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej liczonej, jako łączna powierzchnia pokoi,
- 4) są osobami bezdomnymi w myśl ustawy o pomocy społecznej,

- 5) są osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy,
- 6) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy,
- 7) są osobami zamieszkującymi w lokalu, który ze względu na położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla wspólnie z nimi zamieszkujących osób niepełnosprawnych lub wymagających stałej opieki.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) 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,
- 3) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy.

Rozdział 5.

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. Zmiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

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, oraz wyrażenia zgody na zamianę przez wszystkich pełnoletnich uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu.

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 najmowany przez najemcę.

6. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i wymaga pisemnej zgody Burmistrza Czechowic-Dziedzic. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z lokatorem.

7. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy;
- 2) nieposiadanie przez lokatora tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;

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

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Osoba starająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, składa podanie w Administracji Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach, w terminie do dnia 31 stycznia danego roku. Podania złożone po tym terminie podlegają rozpatrzeniu w roku następnym.

2. Administracja Zasobów Komunalnych potwierdzi przyjęcie podania i przesyła do zainteresowanego w terminie do 15 lutego danego roku obowiązujący wzór wniosku.

3. Wypełnione wnioski zainteresowany składa w Administracji Zasobów Komunalnych w nieprzekraczalnym terminie do 15 marca danego roku.

4. Wniosek wraz z załącznikami podlega sprawdzeniu przez Administrację Zasobów Komunalnych pod względem zgodności z ustawą i niniejszą uchwałą.

5. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny Administracja Zasobów Komunalnych wyznacza 14 dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski złożone przez osoby nieuprawnione podlegają zwrotowi.

7. Burmistrz Czechowic-Dziedzic powołuje Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

8. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali, oraz wyraża swoją opinię na temat osób ubiegających się o najem lokalu w pierwszej kolejności wynikających z zapisów określonych w § 4.

9. Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniotwórczym w sprawach wykonywania postanowień określonych w niniejszej uchwale. Komisja określa w ramach zasad przez siebie ustalonych tryb wykonywania zadań.

10. Kontrola społeczna, z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 - tzw. RODO) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, sprawowana jest poprzez:

- 1) możliwość udziału radnych w posiedzeniach Komisji Mieszkaniowej w charakterze obserwatorów na zasadach określonych w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i przy zachowaniu anonimizacji danych osobowych wnioskodawców;
- 2) możliwość udziału radnych w wizytacjach warunków mieszkaniowych dokonywanych przez Komisję Mieszkaniową, na wniosek lub za zgodą wnioskodawcy;
- 3) podanie list do publicznej wiadomości.

11. Burmistrz sporządza corocznie listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokali i najmu socjalnego lokali.

12. Ostateczne listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu sporządzone przez Burmistrza Czechowic-Dziedzic obowiązują do czasu sporządzenia listy w roku następnym.

13. Warunkiem znalezienia się na liście osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu w roku następnym jest ponowne złożenie wniosku.

14. Z dniem sporządzenia ostatecznej listy osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu przez Burmistrza Czechowic-Dziedzic tracą moc dotychczas obowiązujące listy.

15. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości listę, o której mowa w ust. 11 poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego i Administracji Zasobów Komunalnych w terminie do 30 czerwca danego roku.

16. W terminie 14 dni od dnia wywieszenia listy, wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia zastrzeżeń.

17. Burmistrz rozpoznaje zastrzeżenie na podstawie opinii Komisji Mieszkaniowej i udziela odpowiedzi w terminie do 30 dni od ich wniesienia.

18. Stanowisko Burmistrza w sprawie rozpatrzonej w trybie określonym w ust. 16 jest ostateczne.

19. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 17 Burmistrz podaje do publicznej wiadomości ostateczną listę osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu.

20. Dwukrotna odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego skutkuje skreśleniem z listy oczekujących.

21. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, skutkuje skreśleniem z listy oczekujących. Decyzję podejmuje Burmistrz na wniosek Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych.

22. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy lub innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną, Burmistrz może udzielić poza listą, o której mowa w ust. 11 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą niespełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w ust. 7 zaopiniowała wniosek pozytywnie.

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

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę lub jego śmierci, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem, że brak jest zaległości w opłatach czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela dotyczących przedmiotowego lokalu, a okres zamieszkiwania faktycznie trwał nieprzerwalnie przez minimum 5 ostatnich lat.

2. W przypadku określonym w ust. 1 dopuszcza się spłatę zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego niniejszej uchwały.

4. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal mieszkalny, które w chwili rozwiązania umowy przez najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

5. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie zapisów ust. 1, 3 i 4 lub po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego nie dłuższym niż 3 miesiące.

Rozdział 8.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 8. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres, na pisemny wniosek najemcy, o ile nadal znajduje się on w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia do 15% dochodu określonego w § 2 ust. 3.

3. Osoby niespełniające wymogu zawartego w ust. 2 zobowiązane są do opuszczenia lokalu socjalnego lub, gdy spełniają przesłanki najmu lokalu mieszkalnego, podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

4. Umowy o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami:

- 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) które spełniają kryteria określone w § 2 ust. 3.

5. Wskazanie lokalu w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice następuje przy zastosowaniu racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Burmistrz Czechowic-Dziedzic w skierowaniu na najem socjalny lokalu określa czas, w jakim winna być zawarta umowa najmu socjalnego.

Rozdział 9.

Zasady postępowania wobec osób, którym została wypowiedziana umowa z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy

§ 9. 1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których z przyczyn wymienionych w art.11 ust. 2 pkt 2 ustawy wypowiedziano umowę najmu lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 § 2 ust. 1 oraz faktycznie w nim zamieszkują.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobami.

Rozdział 10.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice, lokale przeznaczone do najmu dla osób niepełnosprawnych muszą umożliwiać swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne, a w szczególności poruszanie się na wózku inwalidzkim, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 11.

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

§ 11. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Czechowice-Dziedzice można przeznaczyć lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Na wniosek jednostki organizacyjnej Gminy, Burmistrz Czechowic-Dziedzic może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego jednostce organizacyjnej Gminy na wykonanie zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 12.

Postanowienie końcowe

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XVII/142/08 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Damian Żelazny



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 12 lutego 2021 r.

Poz. 1115

Elektronicznie podpisany przez:

Krzysztof Nowak

Data: 2021-02-12 16:15:45



UCHWAŁA NR 267/XXVIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU

z dnia 9 lutego 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kłobucku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłobuck.

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) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem lub podnajem oraz najem socjalny osobom będącymi członkami wspólnoty samorządowej gminy i nie posiadającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% kwoty najniższej emerytury brutto,

2) w gospodarstwie wieloosobowym 100% kwoty najniższej emerytury brutto.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% kwoty najniższej emerytury brutto,

2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury brutto.

4. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) kwoty 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,

2) kwoty 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12. miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku gdy niski dochód to uzasadnia.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3. miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za osoby, które posiadają „trudne warunki mieszkaniowe” kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lub podnajem lokalu uważa się:

1) osoby posiadające metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2) osoby zamieszkujące razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,

3) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych” są osoby:

1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) będące wychowankami opuszczającymi w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczające rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego. Postanowienia niniejszego punktu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;

3) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem,

4) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;

5) bezdomne;

6) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanej na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

3. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych oraz 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 lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,
- 2) 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,
- 3) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy lub samodzielnej egzystencji,
- 4) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych,
- 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym,
- 6) osobom bezdomnym,
- 7) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały na terenie Gminy Kłobuck.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza Kłobucka.

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. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Burmistrza Kłobucka.

7. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek osoby pełnoletniej, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania, zameldowania,

- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,
- 3) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej i posiadania centrum życiowego na terenie gminy,
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu,
- 5) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
- 6) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem w miejscu stałego zameldowania, w przypadku braku meldunku w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO,
- 8) określenie typu lokalu,
- 9) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem socjalny oraz najem lub podnajem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionego wniosku.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

4. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 30 dni kalendarzowych, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

5. Wnioski złożone w latach poprzednich podlegają obowiązkowi aktualizacji danych do końca I kwartału każdego roku, a w przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę do dnia 30 marca, zostaje on wykreślony z listy oczekujących.

6. Burmistrz Kłobucka w ramach kontroli społecznej powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola prawidłowości dokonanej weryfikacji wniosku i przydziału lokali.

8. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

9. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Miejskiego w Kłobucku.

10. Listę oczekujących, zatwierdzoną przez Burmistrza Kłobucka, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz publikację w BIP w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, celem zapewnienia kontroli społecznej.

11. Umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na liście nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu lub podnajmu w danym roku.

12. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz Kłobucka może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lub podnajmu lokalu w przypadku stwierdzenia:

- 1) nieprawidłowości podanych we wniosku o najem lub podnajem lokalu;
- 2) zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powodującej nie spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów i warunków określonych w uchwale, uprawniających do ubiegania się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

13. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.

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

15. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze przetargu.

16. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz Kłobucka.

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.

§ 7. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu lub podnajmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi 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.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 8. 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 dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kłobucku ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali.

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc: Uchwała Nr 241/XXIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 08.11.2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Kłobuck.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kłobucku

Janusz Soluch



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 maja 2021 r.

Poz. 3491

Elektronicznie podpisany przez:

Krzysztof Nowak

Data: 2021-05-14 12:34:03



UCHWAŁA NR 218/XXV/2021 RADY MIEJSKIEJ W KALETACH

z dnia 6 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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 Kaletach uchwala, co następuje:

Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kalety.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kalety;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) umowie najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu zawieraną na czas oznaczony;
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie według definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kalety, przy czym umowę zawiera się na czas oznaczony na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane jest w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust. 5 ustawy;
- 8) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć sumę dochodów ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania tak wnioskodawcy jak i osób zgłoszonych we wniosku wspólnie z nim zamieszkujących w lokalu;
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);

10) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub trudne warunki mieszkaniowe.

2. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy i najmu socjalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator

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

§ 4. 1. Za dochód uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:

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

2. Za dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie następujących obniżek czynszu:

1) dla gospodarstw domowych wieloosobowych:

- a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 25%;
- b) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 20%.

2) dla gospodarstw domowych jednoosobowych:

- a) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 25%;
- b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 20%.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m² tej powierzchni, lub;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w gospodarstwie jednoosobowym – osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej.
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkanie w lokalu, który ze względu na położenie budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządu ruchu

lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. 426 z późn. zm.)

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje oferta zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 6. 1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej dla gospodarstwa wieloosobowego lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) średni miesięczny dochód nie przekracza: w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 150% kwoty najniższej emerytury; w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – 100% najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.
- 3) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 10 m² powierzchni mieszkalnej dla gospodarstwa jednoosobowego;

2. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) miesięczny dochód nie przekracza: w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 100% kwoty najniższej emerytury; w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – 75% kwoty najniższej emerytury na członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 3) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, a przed umieszczeniem w wyżej wymienionych miejscach stale zamieszkiwały w Gminie Kalety, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
- 4) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie;
- 5) posiadają prawomocny wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego;
- 6) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;

§ 8. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona, jeżeli jego najemca nadal spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie i osoby korzystające z zasobu:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali i utrzymują lokal w należyтым stanie;
- 2) wywiązują się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 9. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach gminnych szkół jak również lokale w budynkach użytkowanych przez gminne szkoły, w pierwszej kolejności mogą być najmowane przez nauczycieli i pracowników niebędących nauczycielami zatrudnionych w szkołach, na czas trwania stosunku pracy w szkole oraz przez emerytowanych nauczycieli.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu określonego w ust. 1 należy kierować do Burmistrza Miasta Kalety.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązane są złożyć wniosek w Urzędzie Miejskim w Kaletach.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany i zbadany pod względem jego kompletności.

3. W przypadku braków formalnych wniosku pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomiania Burmistrza Miasta Kalety o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym: zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).

5. Wnioski o najem rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w niniejszej uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących zawartych w niniejszej uchwale, Burmistrz Miasta Kalety stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcia umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Kalety.

7. Osoby składające wniosek, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Kalety zostają wpisane na listę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

8. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku.

9. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Kalety do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkować będzie skreśleniem z listy oczekujących.

11. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku dostarczenia zaświadczenia o aktualnych dochodach. W przypadku niedokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczone na liście mogą zostać z niej skreślone.

§ 11. 1. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalety oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta (www.bip.kalety.pl) wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Ponadto kontrola społeczna trybu załatwiania i rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali będzie wykonywana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Miasta Kalety. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołani będą przedstawiciele:

- 1) przedstawiciele wskazani przez Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Kalety;
- 2) przedstawiciele Urzędu Miasta Kalety;

3) przedstawiciele wskazani przez Radę Miasta Kalety.

2. Kontrola społeczna trybu załatwiania i rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali będzie wykonywana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Jawność postępowania oraz realizacja kontroli społecznej będzie uwzględniona poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalety oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta (bip.kalety.pl) wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

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

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców i wymaga zgody wynajmującego po stwierdzeniu, że najemcy lokali uregulowali wszystkie zobowiązania wynikające z najmu a zamiana nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków mieszkaniowych.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) w przypadku nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) w przypadku powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) w sytuacji, gdy najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub umiarkowanym oraz w przypadku gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego udziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji lub gdy w skład ich rodzin wchodzi wyżej wymienione osoby;
- 4) w przypadku, gdy względy zdrowotne kwalifikują osoby do zamieszkania w innym lokalu;
- 5) w przypadku, gdy najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

3. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli, wynajmujących lub dysponentów lokalu zajmowanego w innych zasobach, ich najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich zameldowanych w takich lokalach.

4. Burmistrz Miasta Kalety może proponować zamianę lokalu na najem socjalny lokalu najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

5. Burmistrz Miasta Kalety może również zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowej.

6. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

7. Najemcy lokalu usytuowanego w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny może być zaproponowana zamiana lokalu za inny lokal.

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

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

§ 13. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.), zostaje zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z dotychczasowym najemcą w lokalu i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) lokal nie jest zadłużony, zaś osoby w nim zamieszkujące uiszczają na bieżąco wszelkie opłaty związane z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 3) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
- 5) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 niniejszej uchwały;
- 6) osoby nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1, zostaną wezwane do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, o którym mowa w ust. 2, wynajmujący w imieniu gminy wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, których gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 7 osób.

2. W przypadku braku rodzin wieloosobowych istnieje możliwość zawarcia umowy najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób, a w którym znajduje się osoba niepełnosprawna potrzebująca dodatkowej powierzchni do funkcjonowania.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 15. 1. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące lokali mieszkalnych.

2. Stawkę czynszu najmu tymczasowego pomieszczenia ustala się jak stawkę czynszu za lokal socjalny.

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

§ 16. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności to:

- 1) lokal z dodatkowym pokojem dla każdej niepełnosprawnej osoby w rodzinie;
- 2) lokal położony na najniższej kondygnacji, uwzględniający niezbędne warunki do korzystania z obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich lub niewidomych;
- 3) lokal bez barier architektonicznych, z dostępem do budynku, ze stanowiskami postojowymi z urządzeniami technicznymi wynikającymi z prawa budowlanego.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 17. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Kalety jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tych lokali na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności: osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanym na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kaletach, ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

Postanowienia końcowe

§ 18. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 48/VI/2011 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety, uchwała nr 107/XIII/2015 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 29 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę nr 48/VI/2011 Rady Miejskiej w Kaletach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kalety.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kaletach

Janina Perz