

**Projekt**

z dnia 12 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia 6 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice**

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) na wniosek Burmistrza Miasta uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pyskowice oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych członków wspólnoty samorządowej gminy nie posiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się w zależności od swojej sytuacji materialnej o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu.

§ 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 (t.j. Dz.U. 2020.713 z późn. zm.)
- 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice
- 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) **usamodzielnionych wychowankach** – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną.

**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. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 190 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 75 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu, określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 75% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) dla gospodarstwa wieloosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5,5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,
- 2) dla gospodarstwa jednoosobowego zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi jest nie większa niż 10 m<sup>2</sup>

2. Na wniosek najemcy lokalu Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez objęcie nią dodatkowych pomieszczeń przynależnych do lokalu najemcy, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

3. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami gminy lub z uwagi na jego stan techniczny.
- 2) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalach.
- 4) usamodzielniającym się wychowankom opuszczających po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyła w terminie do 1 roku od uzyskania pełnoletności bądź opuszczenia placówki.

### **Rozdział 4.**

#### **Lokale zamienne.**

§ 6. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności uzyskuje się:

- 1) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia,
- 2) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny,
- 3) w przypadku zamieszkiwania w lokalu o charakterze niemieszkalnym.

2. Gmina zapewnia również wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż lub prowadzone inwestycje.

3. W przypadku wykwaterowania, z uwagi na konieczny remont budynku o szerokim zakresie lub jego rozbiórki, za zgodą najemcy Wynajmujący może zawrzeć umowę na lokal zamienny na czas nieoznaczony.

### **Rozdział 5.**

#### **Najem socjalny.**

§ 7. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu z najmem socjalnym przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) osobom, którym przedłożono decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych.

§ 8. O zamianę najmu socjalnego na najem socjalny mogą ubiegać się najemcy lokalu zamieszkujący w nadmiernym zagęszczeniu, gdzie powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>, pod warunkiem braku zaległości czynszowych.

§ 9. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do najmu socjalnego lokalu.

§ 10. 1. Z osobą, która na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego posiada prawo najmu socjalnego lokalu, zajmującą bez tytułu prawnego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego, której przedmiotem będzie zajmowany dotychczas lokal, bez względu na występujące zaległości z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, jeśli spełnione będą łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu socjalnego stanowi realizację prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalu przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 3) wnioskodawca ani jego małżonek, ani osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) powierzchnia lokalu uprawnia do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- 5) lokal jest o obniżonym standardzie technicznym.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1 stanowi wypełnienie obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w prawomocnym wyroku eksmisyjnym.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony mogą dokonać zamiany tych lokali na inny wolny lokal pozostający w dyspozycji tego samego wynajmującego poprzez zawarcie z nim umowy najmu pod warunkiem, że na zajmowanym lokalu mieszkalnym nie występują zaległości czynszowe.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, oraz osoby zajmujące lokale w innych zasobach z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali między osobami zainteresowanymi wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu z dysponentami tych lokali. Jeżeli natomiast przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu na kontrahenta w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Jeżeli najemca w wyniku zamiany, określonej w ust. 1, uzyskuje od dysponenta lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej od dotychczas zajmowanej, dysponent ten może jednocześnie wyrazić zgodę na wynajem, w drodze zamiany, odrębnego lokalu pełnoletnim zstępnym, rodzeństwem lub osobom przysposobionym, do czasu zamiany zamieszkującym stale z najemcą. Uzyskana w wyniku zamiany łączna powierzchnia mieszkalna lokali nie może być większa od dotychczas zajmowanej przez najemcę.

§ 12. Odmowa udzielenia zezwolenia na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany między osobami zainteresowanymi lub pozostający w dyspozycji tego samego wynajmującego może nastąpić jedynie w przypadku gdy:

- 1) nastąpiło zaniżenie normy poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przeliczeniu na jedną osobę,
- 2) najemca nie regulował czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
- 3) jedna ze stron posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości nie będącego przedmiotem zamiany.

## **Rozdział 7.**

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

§ 13.1. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu składane są do Urzędu Miejskiego w Pyskowicach w terminie do dnia 31 października roku poprzedzającego sporządzanie listy.

2. Wnioski osób ubiegających się o zakwalifikowanie na listę osób oczekujących o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy winny zawierać:

- 1) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu,
- 2) deklarację o dochodach – udokumentowaną wysokość uzyskiwanych dochodów przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy. W deklaracji wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych
- 4) potwierdzenie warunków zamieszkiwania wnioskodawcy, współmałżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu tworzącej wspólne gospodarstwo domowe w pierwszej kolejności w miejscu stałego zameldowania, a w przypadku braku stałego zameldowania w miejscu faktycznego zamieszkiwania,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonej w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 7) zgodę na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z RODO,
- 8) dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, uprawniającą do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 14. 1. Wnioski weryfikowane są przez właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Pyskowicach w zakresie spełnienia kryteriów.

2. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nie uzupełnienia braków formalnych, wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

3. Kolejność na liście jest ustalana według daty wpływu wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

4. Burmistrz Miasta w terminie do 31 marca danego roku kalendarzowego zatwierdza listę mieszkaniową.

5. Osoby ujęte na liście, do czasu realizacji wniosku, będą poddawane weryfikacji. Sytuacja materialna i mieszkaniowa wnioskodawcy poddawana będzie weryfikacji na podstawie złożonych dokumentów lub na podstawie ustaleń z przeprowadzanych wizji.

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

7. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu. 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.

§ 15.1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Pyskowice, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym:

- 1) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
- 4) liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi.

**§ 16.** Raport, o którym mowa w § 15 publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pyskowice oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pyskowicach.

**§ 17.** Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest:

- 1) umieszczenie osoby ubiegającej się na liście mieszkaniowej,
- 2) skierowanie do zawarcia takiej umowy.

**§ 18.** 1. Gmina przeznacza do wynajęcia lokale do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przyznanego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, nastąpi po zakończeniu remontu i dokonaniu komisyjnego odbioru technicznego lokalu z udziałem przedstawicieli gminy. Umowa powinna zawierać czasookres użytkowania lokalu mieszkalnego, w ciągu którego nastąpi amortyzacja nakładów poniesionych przez wnioskodawcę na wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu.

3. O lokal mieszkalny przeznaczony do remontu kapitalnego może wnioskować osoba umieszczona na liście mieszkaniowej spełniająca kryteria obowiązujące w przedmiotowej uchwale.

4. Wnioski osób zainteresowanych otrzymaniem lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu kapitalnego będą rozpatrywane według obowiązującej kolejności na liście mieszkaniowej.

5. Dotychczasowa lista osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu do remontu ustalona na podstawie Uchwały Nr LII/393/10 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zachowuje moc obowiązującą, z uwzględnieniem przeprowadzenia weryfikacji wniosków w terminie do 31.03.2022r. zgodnie z obowiązującą uchwałą.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 19.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najmem nie wstąpiły w trybie art. 691 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli zostały spełnione łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) osoby stale zamieszkujące z najemcą i prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 3) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1 pkt 1, pkt2,
- 5) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz w pobliskiej miejscowości.

2. Przesłanki wymienione w § 19 ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

**§ 20.** 1. W razie rozwiązania umowy najmu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem będącym przedmiotem najmu, Burmistrz Miasta może przyznać prawo najmu jego małżonkowi, nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w § 20 ust. 1 jeżeli zostały spełnione łącznie wymienione warunki wskazane w § 19 ust. 1.

**§ 21. 1.** W przypadku uregulowania zaległości czynszowych oraz zaległości z tytułu należności odszkodowawczych za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, 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 została wypowiedziana umowa najmu lokalu jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie:

- 1) wobec osób, które spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale § 3 ust. 1 pkt 1, pkt 2
- 2) faktycznie w nim zamieszkują,
- 3) w stosunku do wnioskodawcy, jego małżonka lub jak również osoby pozostającej we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie posiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych poza lokalem będącym przedmiotem najmu,
- 4) mieszkanie utrzymywane jest we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegany jest regulamin porządku domowego,
- 5) gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem.

**§ 22.** Dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób, wobec których orzeczono eksmisję z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem, że:

- 1) został złożony wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu,
- 3) spełnione jest kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1, pkt 2,
- 4) uregulowania zaległości czynszowych oraz zaległości z tytułu należności odszkodowawczych za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego po uregulowaniu kosztów procesu poniesionych w tym postępowaniu sądowym,
- 5) wnioskodawcy lub jego małżonkowi jak również osobie pozostającej we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
- 6) mieszkanie utrzymywane jest we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegany jest regulamin porządku domowego.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 23. 1.** Lokal mieszkalny wskazany dla osób niepełnosprawnych powinien:

- 1) być położony na najniższej kondygnacji i dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów,
- 2) uwzględniający niezbędne warunki do korzystania z obiektu mieszkaniowego dla osób niepełnosprawnych w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich lub osób niewidomych,
- 3) bez barier architektonicznych z dostępem do budynku z urządzeniami technicznymi wynikającymi z prawa budowlanego.

2. 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 10.**

### **Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

**§ 24.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych liczących nie mniej niż 6 osób, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 190% najniższej emerytury.

## **Rozdział 11.**

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

§ 25. 1. Burmistrz Miasta może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Burmistrz Miasta przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek dyrektora jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

3. Umowy najmu na lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 zawierane będą na czas oznaczony.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań chronionych, następuje przez jednostkę organizacyjną, o której mowa w ust. 2.

## **Rozdział 12.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

## Uzasadnienie

Od 21 kwietnia 2019r. obowiązują zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374), które zapowiedziano w ustawie z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 20 kwietnia 2018 r., poz. 756), w wyniku których zobowiązano gminy do podjęcia nowych uchwał w zakresie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu.

Głównym przedmiotem regulacji przepisów w tej ustawie stał się lokal socjalny, który w dotychczasowym znaczeniu definicji został uchylony (art. 2 ust. 5) i odtąd w zapisach ustawy mówi się o „najmie socjalnym lokalu”.

Spełnianiu przez gminę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach służyć ma możliwość zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego, a nie jak dotąd zapewniania lokali socjalnych oraz - tak jak dotychczas - lokali zamiennych, także w sytuacjach, gdzie zgodnie z przepisami k.c. wykonywany jest przez komornika obowiązek opróżnienia lokalu (art. 4 ust. 2 i 2a). Z zapisów art. 4 ust. 2a wykreślono noclegownie, schroniska lub inne placówki zapewniające miejsca noclegowe uznając, że ich wyszczególnienie nie spełnia założeń ustawowych.