UCHWAŁA NR XL/335/2022
RADY MIEJSKIEJ W PSZOWIE

z dnia 24 sierpnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 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. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),

RADA MIEJSKA W PSZOWIE
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz tryb postępowania w tych sprawach.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a) **ustawie**- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;

b) **Gminie**- należy przez to rozumieć Miasto Pszów;

c) **dochodzie**- należy przez to rozumieć dochód zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

d) **najniższej emeryturze** należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

e) mieszkaniowym zasobie Miasta Pszów – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Rozdział 2.
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów

§ 2. 1. Miasto Pszów gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Miasta Pszów oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji gminy przeznaczone są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

Rozdział 3.
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. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Pszów mogą być oddane w najem lub podnajem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub jego zaktualizowania, nie przekracza:

1) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 125% kwoty najniższej emerytury brutto na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

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

4. Wysokość czynszu dla lokali może zostać obniżona w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) osób zamieszkujących w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi;

2) osób zajmujących lokal, w którym na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, liczonej jako powierzchnia łączna pokoi;

3) osób, prowadzących osobne gospodarstwo domowe, które zamieszkują w budynkach będących własnością ich rodziny bez możliwości dalszego zamieszkiwania;

4) osób, których zajmowany lokal został uszkodzony ze względu na zdarzenie losowe np. takie, jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa.

Rozdział 5.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu lub podnajmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom pełnoletnim, będącym mieszkańcami Miasta Pszów, których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 3 ust. 2, a ponadto spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,

2) zostały wykwaterowane z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją nadzoru budowlanego,

3) są osobami samotnie wychowującymi dziecko,

4) są osobami, za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa;

5) zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;

6) udokumentują niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub wychowują dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje Mieszkańcom Miasta Pszów, którzy:

1) nie posiadają tytułu prawnego własności do innego lokalu mieszkalnego ;

2) są osobami bezdomnymi- mieszkańcy Miasta Pszów;

3) opuściły dom dziecka, dom opieki społecznej lub rodzinę zastępczą- w związku z uzyskaniem pełnoletności.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 , 5 i 6 i ust. 2 pkt 1, 2, 3 przysługuje osobom, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale w § 3 ust. 2 w przypadku najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego i § 3 ust. 3 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

4. Kolejność pozostałych osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców.

§ 6. 1. Część lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Pszów przeznaczony jest na lokale socjalne.

2. Umowę o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami uprawnionymi, których dochody nie przekraczają wysokości określonej w §3 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali pomiędzy sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 1, może odbywać się również z inicjatywy Burmistrza za pisemną zgodą właścicieli (dysponentów) lokali.

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

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

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

6. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 2 do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego i § 3 ust. 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

7. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej.

Rozdział 7.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub podnajem zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

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

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

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;

3) określenie typu lokalu;

4) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w Urzędzie Miasta Pszów.

3. Wnioski o najem lub podnajem lokali mieszkalnych oraz o najem socjalny lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów rozpatruje się na podstawie kompletnego wniosku.

4. Wnioski poddawane są weryfikacji poprzez sprawdzenie ich kompletności oraz tego, czy wnioskodawca spełnia określone w niniejszej uchwale warunki uprawniające się do ubiegania się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu.

5. W przypadku spełnienia warunków wskazanych w uchwale wniosek oczekuje na umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku do osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasoby Miasta Pszów przesyłana jest informacja z uzasadnieniem.

6. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

7. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 30 dni kalendarzowych, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

8. Ustalając listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów na dany rok kwalifikuje się wnioski dokonując w razie wątpliwości wizji lokalnej u wnioskodawców.

9. Na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków sporządzana zostaje lista osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na dany rok.

10. Lista o której mowa w §8 ust.9, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta, zostaje poddana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

11. Wnioskodawca umieszczony na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy lokalu mieszkalnego lub na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu zobowiązany jest corocznie do końca II kwartału danego roku potwierdzać wolę dalszego ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu poprzez pisemne oświadczenie oraz aktualizację deklaracji o wysokości dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji.

12. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 11, wzywa się wnioskodawcę do wyjaśnienia przyczyn niezłożenia dokumentów oraz do ich złożenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Niewywiązanie się ze złożenia dokumentów na skutek wezwania, o którym mowa powyżej, skutkować będzie wykreśleniem z listy.

13. Wnioskodawcy, którzy nie zakwalifikowali się na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów mogą złożyć nowy wniosek w roku następnym.

14. Wnioski o najem lokalu będą rozpatrywane w przypadku dysponowania wolnymi lokalami, lecz nie rzadziej niż jeden raz w roku.

15. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście oczekujących decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miasta Pszów.

16. Lokal mieszkalny przyznaje Burmistrz Miasta a zakończenie procedury przyznawania prawa do lokalu następuje po podpisaniu umowy najmu z zarządcą budynku.

§ 9. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Pszów oraz wywiesza na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pszów.

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

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu 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 § 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. 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 poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych 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 r. poz. 1065 ze zm.).

3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 powinien spełniać w szczególności następujące warunki:

1) lokal powinien znajdować się na parterze;

2) otwór drzwiowy powinien mieć szerokość minimum 90 cm,

3) brak progów, barier komunikacyjnych,

4) obniżone włączniki i gniazda elektryczne,

5) stolarka okienną z obniżonymi klamkami,

6) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach 1,5 m x 1,5 m.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 10.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 12. Miasto Pszów nie przeznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

§ 13. Traci moc uchwała nr XI/61/2003 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów

§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pszów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pszowie

Elżbieta Idziaczyk

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Pszowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nowa uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny" na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu". Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ponadto uchwała wprowadza podniesienie progu kryterium dochodowego, od którego zależy przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy. Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważa się za zasadne.