

Projekt

**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIASTA ŁĘDZINY**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łędziny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2021, poz. 1372 ) w związku z art 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(tj. Dz. U. z 2020 r. poz.611 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Łędziny,

**Rada Miasta uchwała:**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina tworząc warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Objaśnienia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwała – niniejsza uchwała;
- 3) lokator – lokator, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy;
- 4) lokal – lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokal zamienny – lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 9 ustawy;
- 7) dochód – dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) „przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej
- 9) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Łędziny;
- 10) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Miasta Łędziny.

**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 osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

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

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 42% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

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

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 24% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 16% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

4. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, posiadających umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie jest wyższy niż 12% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku - 20% obniżki czynszu,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym nie jest wyższy niż 9% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku - 30% obniżki czynszu,
- 3) w gospodarstwie wieloosobowym nie jest wyższy niż 9% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku - 20% obniżki czynszu,
- 4) w gospodarstwie wieloosobowym nie jest wyższy niż 7% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku - 30 % obniżki czynszu”

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 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.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4 i 5 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.



5. Brak aktualizacji wniosku w okresie do końca I kwartału każdego roku, skutkować będzie wezwaniem wnioskodawcy do zaktualizowania danych wskazanych w ust. 4.

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

7. Wnioskodawca niezadowolony z rozpatrzenia wniosku o najem lokalu na czas nieokreślony lub najem socjalny może zwrócić się do Burmistrza o ponowne jego rozpatrzenie.

8. Społeczną kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz Miasta Łędziny.

9. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

10. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi dwóch Radnych Rady Miasta Łędziny, jeden przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łędzinach, trzech pracowników urzędu.

11. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

12. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz Miasta Łędziny.

## **Rozdział 7.**

### **Ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 7. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 2 ust. 3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy jest uregulowanie należności.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, w przypadku gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykroczyli przeciwko porządkowi domowemu;
- 2) najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając się powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

## **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**

§ 8. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu, w związku z opuszczeniem lokalu przez najemcę, umowa najmu tego lokalu może być zawarta ze wstępnym, zstępnym w linii prostej, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1;
- 3) utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta z tymi osobami, jeżeli spełniają następujące kryteria:

## **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 winnych zasobach**

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

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 Miasta Łęczyny.

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.

9. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych może nastąpić tylko w formie pisemnej, jeżeli:

- 1) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
- 2) najemca nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2 lub 3.

### **Rozdział 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 6. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Miasta Łęczyny.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz miejsce zamieszkania,
- 2) stan rodzinny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym),
- 3) źródło i wysokość dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- 4) określenie obecnych warunków mieszkaniowych,
- 5) wskazanie, czy wnioskodawca ubiega się o najem socjalny, czy o lokal wynajmowany na czas nieokreślony,
- 6) okres, na jaki wnioskodawca chce zawrzeć umowę najmu, z zastrzeżeniem, iż umowa najmu socjalnego zawierana jest maksymalnie na okres nie dłuższy niż 1 rok,
- 7) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Właściwy Wydział Urzędu Miasta w Łęczynach dokonuje weryfikacji złożonych wniosków, a w przypadku braku jego kompletności, wnioskodawca otrzyma informacje o konieczności jego uzupełnienia w podanym terminie.

4. Wnioskodawcy, którzy spełnili wszystkie przesłanki § 2 oraz § 3 zostają wpisani na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu. Zobowiązani są oni aktualizować złożony w Urzędzie Miasta Łęczyny wniosek w okresie do końca I kwartału każdego roku, w zakresie danych dotyczących dochodu oraz sytuacji mieszkaniowej.

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili śmierci najemcy;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tych osób nie przekracza kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1;
- 3) utrzymują go w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 4) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu; 5) nie zakłócają porządku domowego.

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

§ 9. 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, wraz z możliwością poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i z 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.

3. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby niepełnosprawnej w rodzinie wnioskodawcy.

#### **Rozdział 10. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 10. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy na chwilę obecną brak jest lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>. W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni 80 m<sup>2</sup> lokale te będą oddane w najem:

- 1) rodzinom wielodzietnym, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, posiadającym co najmniej 5 dzieci;
- 2) rodzinom, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, składającym się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali.

#### **Rozdział 11. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b**

§ 11. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do realizowania zadań jednostek samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej. 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, osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

#### **Rozdział 12. Postanowienia końcowe**

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIX/221/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łędziny.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łędziny.

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

Główny Sędzią  
Referat Gospodarki Komunalnej

mgr Monika Lorek

Wydział  
Miejskiej

mgr Andrzej Saternus

BURMISTRZ  
mgr Krystyna Wróbel

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art.21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U.z 2020r.,poz.611) Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łędziny w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

Uchwała określa w szczególności:

- 1) Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- 2) Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy na czas oznaczony - umowy najmu socjalnego lokalu, pomieszczenia tymczasowe, lokale zamienne, w tym:
  - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
  - warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- 3) Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej w tym:
  - procedura ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu,
- 4) Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych, w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 5) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu,
- 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.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łędziny stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łędziny

Główny Sprawca  
Referat Gospodarki Komunalnej

mgr Monika Lorek

NACZELNIK  
Wydział Gospodarki Miejskiej

mgr Jacek Saternus