

**UCHWAŁA NR XL/757/2018
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 20 marca 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Mikołów**

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),

**Rada Miejska Mikołowa
uchwała:**

§ 1. 1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mikołów;
- 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Mikołowa;
- 3) 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. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1383);
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Mikołów;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

§ 2. 1. Najemcą lokalu może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia bądź aktualizacji wniosku.

2. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia bądź aktualizacji wniosku.

3. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku albo wniosku aktualizacyjnego.

§ 3. Osoba kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeśli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym lub 7 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu §3 pkt 9 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje osobie, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy;
- 2) opuściła, 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, pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie gminy;
- 3) mieszka w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 4) mieszka w lokalu bądź w budynku przeznaczonym na potrzeby gminy;
- 5) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 6) wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci.

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą burmistrza.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów najmu lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów burmistrz może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany. W przypadku gminy jest to zgoda burmistrza.

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub lokalu socjalnego składa wypełniony wniosek o zawarcie umowy najmu w komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Mikołów, prowadzącej sprawy lokali mieszkalnych.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, zostaje przeniesiony do archiwum.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą, skutkuje przeniesieniem wniosku do archiwum.

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

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

7. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony gminy, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 sierpnia do 31 października każdego roku.

8. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

9. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego podlegają opinii Komisji Mieszkaniowej.

10. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, są zatwierdzane przez burmistrza w terminie do końca lutego następnego roku, według stanu na dzień 31 grudnia.

11. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołów.

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

13. Wniosek osoby umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, która trzykrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę lokalu lub lokalu socjalnego, zostaje wykreślony z listy i przeniesiony do archiwum.

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

- 1) działalność Komisji Mieszkaniowej;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego;
- 3) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali lub lokali socjalnych.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) zastępca burmistrza Mikołowa, sprawujący nadzór nad gospodarką mieszkaniową gminy – przewodniczący Komisji;
- 2) radni Rady Miejskiej Mikołowa – po jednym przedstawicielu każdego z klubów radnych Rady Miejskiej Mikołowa, wyznaczonym przez klub;
- 3) kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej w Mikołowie;
- 4) kierownik komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Mikołów, prowadzącej sprawy lokali mieszkalnych;
- 5) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mikołowie.

3. Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia, burmistrz.

§ 8. 1. W przypadku, gdy najemca rozwiązał umowę najmu lokalu i opuścił lokal, a w lokalu pozostał niebędący najemcą jego współmałżonek, były współmałżonek, zstępny, wstępny, osoba przysposobiona, pełnoletnie rodzeństwo lub osoba niespokrewniona pozostająca w faktycznym związku z najemcą, wspólnie zamieszkująca i gospodarująca, może być z nią zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

2. Osoby, które nie wstępują z mocy prawa w najem lokalu po zmarłym najemcy lub zrezygnowały z prawa do wstąpienia na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w najem lokalu po śmierci najemcy, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez gminę.

3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby pełnoletnie, w tym wstępni, zstępni, rodzeństwo, powinowaci (synowa, zięć, teściowa, teść), osoba przysposobiona, były współmałżonek, które nie wstępują w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

§ 9. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, z którymi rozwiązano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, jeżeli podstawą wypowiedzenia najmu była zwłoka w zapłacie czynszu lub opłat za lokal, a najemca uregulował w całości istniejące zaległości oraz pokrył ewentualne koszty postępowania procesowego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

§ 10. W przypadku orzeczenia rozwodu, separacji małżonków bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu (konkubinat) po umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, umowa najmu zostaje zawarta z tą osobą, której zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej lub u której dziecko zamieszkuje, jeśli władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom, a gdy małżonkowie lub osoby będące we wspólnym pożyciu nie mają dzieci, umowa najmu lokalu zostaje zawarta z jedną z osób za zgodą drugiej.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² powierzchni użytkowej w pierwszej kolejności oddawane są w najem osobie, która wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci i spełnia kryteria wskazane w niniejszej Uchwale.

2. W przypadku braku osób spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu następuje osobom spełniającym kryteria określone w niniejszej Uchwale.

§ 12. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, burmistrz może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w Uchwale, przed umieszczeniem jej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 13. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie Uchwały, stosuje się przepisy Uchwały.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołowa.

§ 15. Traci moc Uchwała nr XX/472/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 3865) oraz Uchwała nr XXII/511/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/472/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 5022).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mikołowa

mgr Michał Rupik