

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2021 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611),

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 53 z późn. zm.);
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) 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;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

§ 2. 1. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może zostać zawarta z osobą, której wysokość dochodu gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 170% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia bądź aktualizacji wniosku.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu gospodarstwa domowego 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. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia dochodu, określonego w §2 ust. 2 Uchwały, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

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

§ 3. Najemcy lokali mieszkalnych, których gospodarstwo domowe osiąga dochód nieprzekraczający wysokości dochodu uzasadniającego ubieganie się o zawarcie najmu socjalnego lokalu, określonego według zasad przewidzianych w § 2 ust. 2 Uchwały, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

§ 4. Wnioskodawca 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.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu 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) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 5) wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci.

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany, zawarcie ugody na spłatę tych zaległości 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. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu mieszkalnego osobom, wobec których Sąd orzekł eksmisję, pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.

5. 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.

§ 7. 1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

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

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

4. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego bądź oświadczenia o braku dochodów części członków gospodarstwa domowego. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 sierpnia do 31 października każdego roku.

5. 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.

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

7. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołów oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

8. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

§ 8. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez:

- 1) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali.

§ 9. 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. 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 wступują w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

§ 10. 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 uiszczaniu opłat za lokal, a najemca uregulował w całości istniejące zaległości oraz pokrył ewentualne koszty postępowania sądowego.

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.

§ 11. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej będzie odpowiadał rzeczywistym potrzebom przyszłego najemcy, wynikającym z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej będzie co najmniej:

- 1) położony na parterze lub I piętrze;
- 2) pozbawiony barier komunikacyjnych;
- 3) wyposażony w urządzenia techniczne, ułatwiające korzystanie z niego.

§ 12. 1. Gmina przeznaczona lokale mieszkalne na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, może zostać zawarta z osobą wskazaną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej lub podmiot, do którego celów statutowych należy wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) ośrodek interwencji kryzysowej;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

4. Lokal, o którym mowa w ust. 1, będzie udostępniany podmiotom, o których mowa w ust. 2, na ich pisemny wniosek.

§ 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 XL/757/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 1920).

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

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2021 r.

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

Podjęcie proponowanej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów jest spowodowane koniecznością dostosowania obecnej uchwały regulującej te kwestie do treści przepisu 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; **dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów**).

Przepis upoważniający do podjęcia Uchwały został zmieniony ustawą z dnia 22 marca 2018 r. 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 2018 r., poz. 756 z późn. zm.). W świetle art. 17 tej ostatniej ustawy – uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów (w tym Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego) w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 roku, zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany tejże ustawy. Dwudziestoczteromiesięczny termin upływa zatem 21 kwietnia 2021 roku.

W proponowanym projekcie Uchwały uregulowano:

1)Możliwość przeznaczania lokali gminnych na mieszkania chronione, ośrodki interwencji kryzysowej, inne placówki zapewniające miejsca noclegowe;

2)Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej.

Obowiązek uregulowania przez organy stanowiące gmin w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy obu wskazanych wyżej zagadnień ustawodawca wprowadził do ustawy o ochronie praw lokatorów wzmiankowaną ustawą z dnia 22 marca 2018 r.

Ponadto w projekcie Uchwały wprowadzono możliwość stosowania obniżek czynszu najmu, na wniosek najemcy, z czym wiąże się konieczność określenia w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającej stosowanie obniżek.

Inne zmiany w porównaniu z obowiązującą treścią Uchwały polegają na:

1)Podwyższeniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uprawniającego do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, z 200% do 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i ze 150% do 170% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Podwyższenie progów dochodowych jest podyktowane wzrostem płacy minimalnej. Spowoduje to, że zwiększy się liczba osób mogących ubiegać się o przydział mieszkania gminnego, których niski dochód nie pozwala np. wynająć lokalu na wolnym rynku;

2)Rezygnacji ze swoistej sankcji, jaką obecnie jest skreślenie z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i przeniesienie wniosku do archiwum w przypadku braku w wymaganym terminie aktualizacji wniosku, a także rezygnacji z sankcji polegającej na skreśleniu z listy osób oczekujących, w przypadku trzykrotnej odmowy zaproponowanego lokalu. Zgodnie z poglądami prezentowanymi w orzecznictwie wojewodów i sądów administracyjnych

rozwiązania takie uznaje się za zbyt daleko idące i niemożliwe do pogodzenia z ustawowym obowiązkiem gminy, dotyczącym zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;

3) Rezygnacji z powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W świetle obowiązującego stanowiska śląskiego organu nadzoru prawnego sprawy związane z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych należą do wyłącznej kompetencji organu wykonawczego gminy, czyli do burmistrza, zatem powoływanie i funkcjonowanie komisji mieszkaniowych, w obecnym kształcie, nie znajduje podstaw prawnych. Zdaniem organu nadzoru zobowiązanie burmistrza do powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ingeruje w jego kompetencję do gospodarowania mieniem komunalnym, co jest sprzeczne z art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 30 ust. 2 pkt ustawy o samorządzie gminnym. Podkreślić należy, iż rada gminy jest uprawniona jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminy w postaci mieszkaniowego zasobu gminy wyłącznie w zakresie wynikającym z wyraźnego upoważnienia udzielonego przez ustawodawcę. Samo natomiast gospodarowanie jest już wyłączną kompetencją wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o czym stanowi art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (rozstrzygnięcie nadzorcze nr NPII.4131.1.66.2021 z dnia 22.01.2021 r.).

4) Rezygnacji z zapisu, który daje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu osobie, która mieszka w lokalu bądź budynku przeznaczonym na potrzeby gminy. W ocenie organu nadzoru regulacja ta, nie spełnia wymogów przejrzystości prawa, co pozwala na jej dowolną interpretację (rozstrzygnięcie nadzorcze nr NPII.4131.1.263.2021 z dnia 30.03.2021 r.).

5) Rezygnacji z zapisu, który stanowi, że 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 bądź 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. Zgodnie ze stanowiskiem organu nadzoru regulacja taka jest sprzeczna z treścią art. 2 Konstytucji RP, bowiem przewiduje możliwość zawarcia umowy najmu z naruszeniem kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu (rozstrzygnięcie nadzorcze nr NPII.4131.1.263.2021 z dnia 30.03.2021 r.).