

**UCHWAŁA NR XXXVIII/256/21  
RADY MIASTA W MYSZKOWIE**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 21)

Rada Miasta w Myszkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Myszków w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Myszkowa.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XL/352/10 Rady Miasta w Myszkowie z dnia 31 marca 2010r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta w Myszkowie

**Eugeniusz Bugaj**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MYSZKÓW**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1. Ilekroć jest mowa o:**

1. ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 611).

2. Gminie- należy przez to rozumieć gminę Myszków.

3. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Myszków.

4. najniższej emeryturze-należy przez to rozumieć ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 21).

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony określa się jako nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony określa się jako nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako nie przekraczającą 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie przekraczającą 50% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Najemca, o którym mowa w ust. 1-2 może ubiegać się o zastosowanie obniżki czynszu, jeśli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zastosowanie obniżki czynszu, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Najemca, o którym mowa w ust. 3 może ubiegać się o zastosowanie obniżki czynszu, jeśli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zastosowanie obniżki czynszu, nie przekracza:

- 1) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- 2) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) osobom zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy;
- 4) osobom zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 5) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 6) osobom niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które zostały pozbawione mieszkania wskutek: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- 2) wychowankom, którzy opuścili placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce.

#### **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 w innych zasobach**

§ 5. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach również pisemnej zgody wynajmującego lokal w innych zasobach.

2. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców lokali.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest:

- 1) brak zaległości z tytułu najmu lokalu,
- 2) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do zamieszkania.

4. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu winna złożyć wniosek do Burmistrza.

2. Każdy wniosek jest ewidencjonowany i oznaczany indywidualnym numerem.

3. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

4. Osoby, których wnioski zostaną przyjęte do realizacji zostaną wpisane na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu/listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu. Listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu/listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu zawierające: imię i nazwisko oraz numer wniosku będą publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

5. Osoby, które znajdują się na listach, o których mowa w ust. 4 i z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu/najmu socjalnego lokalu do końca danego roku kalendarzowego powinny zaktualizować wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu do 31 marca każdego roku w zakresie wysokości dochodów oraz sytuacji mieszkaniowej. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzednim wzywa się do aktualizacji wniosku w terminie 14 dni pod rygorem skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu/listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Skreśleniu z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu/listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu podlega osoba, która złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o zawarcie umowy najmu/najmu socjalnego lokalu.

7. Propozycje zawarcia umowy najmu lokalu/najmu socjalnego lokalu są kierowane do osób znajdujących się na liście według kolejności umieszczenia tych osób na liście z uwzględnieniem parametrów dostępnego lokalu.

8. Społeczna kontrola spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem 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.

9. Raport, o którym mowa w ust. 8 podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej i obejmuje informacje o:

- 1) liczbie rozpatrzonych pozytywnie wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony w danym roku kalendarzowym,
- 2) liczbie rozpatrzonych negatywnie wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony w danym roku kalendarzowym,
- 3) liczbie rozpatrzonych pozytywnie wniosków o najem socjalny lokali w danym roku kalendarzowym,
- 4) liczbie rozpatrzonych negatywnie wniosków o najem socjalny lokali w danym roku kalendarzowym,
- 5) liczbie zawartych umów najmu lokalu/najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym.

## **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela pobierane przez właściciela i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu,
- 2) spełniają kryteria wysokości dochodu do zawarcia umowy najmu określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 7 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesiące licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

## **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

3. Dla osób z ograniczoną percepcją (osoby niewidome, słabowidzące) lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm, wysokość 220 cm.

## **Rozdział 9.**

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

§ 9. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) mieszkania treningowe;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu;
- 3) w miarę możliwości brak barier architektonicznych.

4. Gmina zabezpiecza lokale w liczbie wystarczającej do zaspokojenia niezbędnych potrzeb wymienionych w ust. 2, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Myszkowie.