

**Uchwała Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej**  
**z dnia ... r.**

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 506) w zw. z art. 4 ust. 1-3, art. 20, 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

**Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej**  
**uchwala, co następuje:**

§ 1

Zmienia się Uchwałę Nr XXXVII/236/2005 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 22.12.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. 2006 r. nr 4 poz. 185 ze zm.), w której:

- 1) w § 4 punkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) wynajmowanych na czas określony z możliwością ich przedłużenia na dalszy czas określony, jeżeli istnieją warunki uzasadniające kontynuowanie najmu.”,
- 2) w § 4 punkty 3 i 4 uchyla się,
- 3) z przepisu ustępu 1 w § 6 wykreśla się słowa „z zamiarem stałego pobytu”,
- 4) § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska mogą być oddawane w najem osobom, które ze względu na niezaspokojone potrzeby kadrowe gminy i jej jednostek administracyjnych oraz posiadane kwalifikacje zostały zatrudnione na terenie gminy Kuźnia Raciborska na stanowiskach służących realizacji jej zadań, w tym w szczególności na stanowisku gospodarza remizy strażackiej.”,
- 5) § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Osoby, które dokonały dobrowolnej zamiany lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska na lokal o mniejszym metrażu nie mogą ubiegać się o najem innego lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat.”,
- 6) § 6 ust. 4 uchyla się,
- 7) § 7 otrzymuje brzmienie:

„1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o niskich dochodach, wraz z członkami ich rodzin, z zastrzeżeniem osób wymienionych w § 6 ust. 2 uchwały.

2. Wysokość dochodu na 1 członka gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy liczona jako średnia za okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

1) na czas nieoznaczony - nie może przekraczać 60% średniej krajowej w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie domowym wieloosobowym i nie może być niższa niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym oraz 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,

2) najem socjalnego lokalu - nie może przekraczać 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Limitów dochodu opisanych w ust. 2 nie stosuje się do osób wymienionych w § 6 ust. 2 uchwały.

4. Za dochód uważa się dochody członków gospodarstwa domowego określone w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.”,

8) § 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska przysługuje w pierwszej kolejności osobom, które:

1) uzyskują dochody określone w § 7 ust.2 pkt 1 uchwały i jednocześnie pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkują przez okres co najmniej jednego roku w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 7 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi. użytą do rozliczenia sumaryczną powierzchnię zajmowanych pokoi pomniejsza się o 10 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim,

2) zamieszkują w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska przeznaczonych do rozbiórki, remontu, przebudowy lub modernizacji,

3) w ostatnich 5 latach opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub ośrodek wychowawczy w związku uzyskaniem pełnoletności, a poprzednio zamieszkiwały na terenie Gminy Kuźnia Raciborska,

4) zamieszkują w lokalu, który został uznany przez organ nadzoru budowlanego za nienadający się na stały pobyt ludzi.”,

9) § 9 otrzymuje brzmienie:

”Do osób, które po uzyskaniu wcześniejszej zgody od wynajmującego podjęły na własny koszt adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny nie stosuje się przepisów § 7 ust. 2 i § 8, zawarcie umowy następuje po stwierdzeniu przez wynajmującego warunków wykonania remontu adaptacyjnego i uzyskaniu zgody na użytkowanie lokalu”,

10) § 10 otrzymuje brzmienie:

„1. Do najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności uprawnione są osoby, które:

1) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego lub na podstawie przepisów ustawy;

2) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej;

3) zobowiązane są na czas nie dłuższy niż 1 rok do opróżnienia lokalu mieszkalnego wymagającego koniecznego remontu potwierdzonego przez organ nadzoru budowlanego.

2. Do najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności uprawnione są także osoby, które:

1) zamieszkują w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub modernizacji;

2) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, określonych w § 5 pkt 1 uchwały i jednocześnie spełniają kryterium trudnych warunków materialnych wymienione w § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały;

3) utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.”

11) § 11 otrzymuje brzmienie:

„1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska, którzy nie posiadają zaległości czynszowych mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych mieszkań wyłącznie za pisemną zgodą Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska.

2. Odmowa udzielenia zgody na zamianę może nastąpić w szczególności, jeżeli w jej następstwie przypadłoby mniej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi na 1 osobę.

3. Zamiana najmu lokalu mieszkalnego na najem socjalny lokalu może nastąpić tylko w przypadkach uzasadniających przyznanie najmu socjalnego lokalu.

4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest możliwe za pisemną zgodą Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska pod warunkiem, że osoba aktualnie zajmująca lokal w innych zasobach spełnia kryteria zawarte w § 7 uchwały.”,

12) § 12 otrzymuje brzmienie:

„1. Najem lokalu zamiennego przysługuje osobom, które:

1) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia, potwierdzony przez odpowiedni organ lub w wyniku zdarzeń losowych utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu – na czas trwania remontu lub usunięcia awarii lub zagrożenia. Po usunięciu tych przyczyn, na wniosek osoby, która otrzymała lokal zamienny można go przydzielić na czas nieokreślony pod warunkiem, że lokal z którego nastąpiło wykwaterowanie zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnia Raciborska,

2) są uprawnione na podstawie przepisów ustawy lub na podstawie orzeczenia sądowego,

3) najmują lokal przeznaczony do sprzedaży przez Gminę Kuźnia Raciborska i nie skorzystały z przysługującego im prawa pierwokupu.

2. Jeżeli po usunięciu przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt 1), osoby te nie będą mogły powrócić do poprzednio najmowanych lokali ze względu na ich likwidację, zmianę sposobu użytkowania lub ważne przyczyny osobiste - najem lokalu zamiennego może za zgodą Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska zostać nawiązany na czas nieokreślony.”,

13) § 13 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, o której mowa w § 6 ust. 2 uchwały zawiera się na czas zajmowania stanowiska, o którym mowa w § 6 ust. 2.

2. W przypadku zaprzestania przez najemcę zajmowania stanowiska określonego w umowie najmu, Burmistrz Miasta Kuźnia Raciborska może rozwiązać umowę najmu za 3-miesięcznym wypowiedzeniem.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu określonego w ust. 2 można zawrzeć z tą osobą, na jej wniosek, umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska z pominięciem przepisów § 6 ust. 1, § 7 i § 8 uchwały.”,

14) § 14 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku złożenia przez najemcę lokalu pisemnego oświadczenia o opuszczeniu przez niego lokalu na stałe, lokal ten może być na wniosek dotychczasowego najemcy wynajęty na czas nieoznaczony na rzecz: wstępnych, zstępnych, małżonka, pełnoletniego rodzeństwa lub osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli udowodnią, że zamieszkiwali wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat przed datą złożenia oświadczenia przez najemcę, spełniają kryteria zawarte w § 7 uchwały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

2. W razie śmierci najemcy w stosunek najmu wchodzi osoby wymienione w odpowiednich przepisach Kodeksu Cywilnego, a także wnuki zmarłego najemcy pod warunkiem, że udowodnią, iż zamieszkiwały wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci przez okres nie krótszy niż 5 lat, spełniają kryteria zawarte w § 7 uchwały i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. W stosunku do osób, które nie spełniają wymogów określonych w ust. 1 i 2 zarządca wyznacza jednomiesięczny termin do opuszczenia lokalu mieszkalnego.

4. W przypadku nie opuszczenia lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie zarządca występuje na drogę postępowania sądowego z powództwem o opróżnienie lokalu.”,

15) § 15 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku osób, wobec których zapadł wyrok o eksmisji z powodu zaległości czynszowych, dopuszcza się przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez podjęcie przez Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska decyzji zezwalającej na zawarcie umowy najmu bez konieczności uwzględnienia kryteriów określonych w § 7 uchwały, pod warunkiem, że osoby te uregulowały zobowiązania finansowe wobec wynajmującego.”,

16) § 16 otrzymuje brzmienie:

„1. Najemca lub jego małżonek nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego innego niż lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska.

2. W razie naruszenia przepisu ust. 1 najemcy zostanie wyznaczony termin do wskazania lokalu, w którym będzie zamieszkiwać oraz termin nie krótszy niż 3 miesiące na zbycie tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego albo opróżnienie i zdanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska.

3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu rozwiązuje się z najemcą umowę najmu, zobowiązując go do opróżnienia i zdania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kuźnia Raciborska.

4. Powyższych przepisów nie stosuje się do osób wymienionych w § 6 ust. 2.”,

17) § 17 otrzymuje brzmienie

„1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wynajmuje się według zasad ogólnych.

2. Dopuszcza się dokonywania podziału lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m<sup>2</sup> pod warunkiem istnienia technicznych możliwości podziału na pełnowartościowe mieszkania lub lokale użytkowe.

3. W przypadku ubiegania się o lokal, w którym ma zamieszkać osoba niepełnosprawna, Burmistrz może podjąć decyzję o skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu poza kolejnością i z pominięciem regulacji § 5 i § 7 uwzględniającego rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności zgodnie ze szczegółowymi przepisami regulującymi dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).”

18) § 18 otrzymuje brzmienie:

„Najemca, w związku z jego sytuacją życiową lub zdrowotną może czasowo, nie dłużej niż przez pięć lat, za zgodą Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska podnajmować najmowany lokal przy spełnieniu jednocześnie następujących warunków:

1) najemca nie zalega z opłatami czynszowymi za lokal mieszkalny,

2) czynsz za najem przedmiotowego lokalu zostaje podwyższony o 30% z dniem wydania zgody na podnajem,

3) podnajemca spełnia warunki opisane w § 6 i § 7 uchwały.”,

19) § 19 uchyla się,

20) § 20 otrzymuje brzmienie:

”Regulamin porządku domowego podaje się do publicznej wiadomości w formie elektronicznej lub w formie papierowej, w tym w szczególności poprzez wywieszenie w postaci obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych budynku, w którym mieszczą się lokale mieszkalne.”,

21) § 21 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoba ubiegająca się o najem lub zamianę lokalu składa w Urzędzie Miejskim w Kuźni Raciborskiej wniosek, który winien zawierać opis aktualnych warunków mieszkaniowych i uzasadnienie wystąpienia o przydział lub zamianę lokalu. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenia dokumentujące dochód wnioskodawcy i osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących.

2. Każdy wniosek jest opiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powoływaną przez Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska.

3. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje się nie rzadziej niż raz na rok.

4. Po szczegółowej analizie wniosku, w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawcę, Komisja kwalifikuje go na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego, najem socjalnego lokalu lub zamianę lokalu.
5. Na listach, o których mowa w ust. 4 nie są ujmowane osoby:
  - 1) zobowiązane do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i niewykonanych prawomocnych orzeczeń sądowych, którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego,
  - 2) wymienione w § 9, w § 10 ust.1, w § 13 oraz w § 14 uchwały.
6. Wniosek o najem lub zamianę lokalu winien być rozpatrzony na najbliższym posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
7. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym jest zatwierdzany przez Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska, a następnie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kuźni Raciborskiej i umieszczenie na stronie internetowej Urzędu, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie danych osobowych.
8. Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone przez Komisję otrzymują w terminie 14-dniowym pismo z indywidualną informacją w tym przedmiocie.
9. Do projektu listy zainteresowany może wnieść zastrzeżenia w terminie 14-tu dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 8. Po tym terminie i rozpatrzeniu ewentualnych zastrzeżeń przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz dokonaniu ewentualnych korekt w projekcie listy, Burmistrz Miasta Kuźnia Raciborska zatwierdza ją do realizacji.
10. Osoby umieszczone na liście, które nie otrzymały lokalu w danym roku kalendarzowym mają pierwszeństwo do jego otrzymania w roku następnym, jeżeli nadal spełniają warunki przydziału lub zamiany lokalu.
11. Kolejność na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lub zamiany lokalu związana jest z datą złożenia wniosku.
12. Zawarcie umowy najmu przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kuźni Raciborskiej może nastąpić wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta wyrażoną pisemnym skierowaniem do zawarcia umowy najmu.
13. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Kuźnia Raciborska, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o skierowaniu do zawarcia umowy najmu poza kolejnością i z pominięciem regulacji § 7 i § 10.
14. Osoba wskazana w skierowaniu, z którą została zawarta umowa najmu lokalu ma obowiązek zamieszkać w nim nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu. Niedotrzymanie tego terminu spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do tego lokalu innej osobie z listy. Osoba, której umowa najmu wygasła w ten sposób nie może ubiegać się ponownie o najem przed upływem trzech lat od daty zawarcia umowy.
15. W przypadku zakończenia najmu lokal winien być w ciągu miesiąca przekazany zarządcy.”.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kuźnia Raciborska.

**§ 3**

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**