

**UCHWAŁA NR IV/42/2015
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 21 stycznia 2015 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zdzieszowice:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 2) **Gminie**, wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Zdzieszowice;
- 3) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Zdzieszowic;
- 4) **komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową określoną w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) **gminnym zasobie** – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Zdzieszowice;
- 6) **administratorze** - należy przez to rozumieć Gminę Zdzieszowice;
- 7) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. , poz. 966 ze zm.); Dodatkowo za dochód uznaje się wartości dokonanej darowizny nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach oraz przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach;
- 8) **miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania .
- 9) **najniższa emerytura** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie odrębnych przepisów.

**Rozdział 2.
Warunki wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych**

§ 2. 1. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom, których wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) wynosi od 130 % do 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) wynosi od 100 % do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć:

- 1) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kryteria dochodowe, określone w ust. 1 i ust. 2, nie dotyczą osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w § 4 ust. 1 pkt 2, § 5, § 11 ust. 2, § 12 ust. 1 pkt 3-5.

4. W przypadku przedłużania na kolejny okres umowy najmu lokalu socjalnego osobie niepełnosprawnej ruchowo lub występowania w gospodarstwie najemcy osoby ze stwierdzoną odpowiednim orzeczeniem niepełnosprawnością co najmniej w stopniu znacznym w zakresie niepełnosprawności ruchowej ustala się zwiększenie o 30 % miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego określonego w ust.2, uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres. Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego określonego w ust.2 zwiększa się również o 30 % dla osób których wyłącznym źródłem dochodu jest renta lub emerytura, świadczenie przedemerytalne lub świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

5. W przypadku gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury, może zostać zastosowana obniżka czynszu najmu. Obniżki czynszu dokonuje na udokumentowany wniosek najemcy Burmistrz.

6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu do ich poprawy rozumie się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych najemcy, lub członka jego rodziny, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 2) zamieszkanie w lokalu którego powierzchnia pokoi nie spełnia kryterium powierzchni dla lokalu socjalnego określonego w ustawie;
- 3) zamieszkanie w lokalu, który nie spełnia warunków przeznaczenia na stały pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach.

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i :

- 1) zostały pozbawione lokali w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru;
- 2) nabyły uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie ustawy;
- 3) spełniają kryterium określone w § 2 ust.1 oraz spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) opuszczają Domy Dziecka, placówki opiekuńczo – wychowawcze, zawodowe rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone,
 - b) zamieszkują w warunkach kwalifikujących się do poprawy określonych w § 2 ust.6. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie w rozumieniu § 2 ust.6,

2. W pozostałych przypadkach, nie wymienionych w ust.1, przy zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) opuszczają Domy Dziecka, placówki opiekuńczo – wychowawcze, zawodowe rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone;
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 2 ust.6. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie w rozumieniu § 2 ust.6;
- 4) zajmują lokale na terenie szkół i przedszkoli, o ile nie są to lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy;

5) opuścili po odbyciu wyroku zakład karny pod warunkiem, że przed pobytem w zakładzie karnym ich miejscem zamieszkania była gmina Zdzeszowice, a ich dochód nie przekracza kryterium określone w § 2 ust. 2;

2. W pozostałych przypadkach niewymienionych w ust.1, przy zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy dotychczasowemu najemcy nadal kwalifikują się w rozumieniu przepisów prawa do jego zajmowania.

Rozdział 3.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład gminnego zasobu posiadający umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale wchodzące w skład innych zasobów: lokale spółdzielcze, lokale w domach jednorodzinnych zajmowanych przez właścicieli tych domów, a także na lokale stanowiące odrębne nieruchomości.

2. Zamiana lokali mieszkalnych może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.

3. Zamiana lokali może nastąpić tylko za zgodą właściciela tych lokali na jej dokonanie, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamieniane lokale będą wolne od zadłużeń czynszowych. Nie dotyczy to sytuacji, w której do zamiany dochodzi z inicjatywy wynajmującego.

4. Nie można odmówić zamiany lokalu w wypadkach:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w lokalach wieloizbowych oraz poniżej 6 m² w przypadku lokalu jednoizbowego);
- 2) szczególnych warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

5. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

§ 6. 1. Najemcy zajmujący lokale socjalne mogą dokonywać ich zamiany za zgodą wynajmującego z innym najemcą. W takim przypadku zostają zachowane dla każdego z najemców dotychczasowe okresy obowiązywania umów najmu lokali socjalnych.

2. Do zamian lokali socjalnych stosuje się § 5 ust.3 i 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. W przypadku śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art.691 § 1 Kodeksu cywilnego, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które w dniu śmierci najemcy nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu i spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy. Przez osoby bliskie najemcy rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione;
- 2) zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 2 lata;
- 3) spełniają warunki określone w § 2 ust.1;
- 4) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust.1, przekracza o 20 % powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20 % w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Burmistrza. Komisję powołuje Burmistrz.

2. Do zadań komisji należy:

- 1) uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, lokalu socjalnego lub zamiany lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych z projektami list określonych w § 9 niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem przypadków określonych w § 10 pkt od 1 do 2 niniejszej uchwały, zobowiązane są do złożenia wniosku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zdzeszowicach.

2. Wnioski przekazywane są do właściwej komórki Urzędu Miejskiego w Zdzeszowicach oraz do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja w uzasadnionych przypadkach może wnioskować do Gminy o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego dotyczącego sytuacji wnioskodawcy. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego zostanie stwierdzona rażąca dysproporcja między zadeklarowanymi dochodami w złożonym wniosku, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, komisja powinna negatywnie zaopiniować złożony wniosek.

4. Ustalenie osób z którymi winna być zawarta umowa najmu, następuje w formie list przydziału mieszkań z podziałem na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i listę przydziału lokali socjalnych, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednie kryteria niniejszej uchwały.

5. Listy zatwierdza Burmistrz po uprzednim zaopiniowaniu ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie ich na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zdzeszowicach. Listy winne zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

7. Osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są na wezwanie Gminy do 15 marca każdego roku uzupełnić złożony wniosek o informacje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

8. W przypadku wnioskodawcy, który:

- 1) nie spełni warunków określonych w ust. 7;
- 2) nie spełni kryteriów wymienionych w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) złożył oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane lub zataił dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4) dwukrotnie odmówił przyjęcia lokalu wskazanego przez administratora do zasiedlenia – Gmina powiadamia o tym fakcie komisję, która po weryfikacji sytuacji osoby z listy przedkłada Burmistrzowi wniosek o wykreślenie takiej osoby z listy;

9. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu na lokal socjalny określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawarcia umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku, zgodnie z ust.1.

10. Lokal do zasiedlenia osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu wskazuje administrator. Po przyjęciu proponowanego lokalu Burmistrz zawiera umowę najmu danego lokalu.

§ 10. Bez zastosowania systemu umieszczania na listach, o których mowa w § 9 ust.4 niniejszej uchwały, zawierane są umowy najmu z osobami:

- 1) pozbawionymi lokali wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożaru;

- 2) uprawnionymi do lokalu zamiennego;
- 3) dokonującymi przy udziale wynajmującego dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego oraz zamiany lokalu o dużej powierzchni na znacznie mniejszą bez konieczności dostarczenia drugiego lokalu;
- 4) ubiegającymi się o zamianę lokalu na lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji z uwagi na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne poważne schorzenie;

Rozdział 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 11. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności są oddawane w najem rodzinom spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku odmowy przyjęcia takiego lokalu lub braku rodzin o strukturze dostosowanej do proponowanego lokalu burmistrz podejmuje decyzję o oddaniu lokalu w najem za czynszem wolnym określonym w drodze przetargu.

Rozdział 7.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 12. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę skutkującego rozwiązaniem umowy Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskimi najemcy a także osobie pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby spełniają następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 2 lata do dnia opuszczenia lokalu lub w stosunku do pozostałych osób zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu;
- 2) nie mają warunków do zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania dotychczasowego najemcy;
- 3) spełniają warunki określone w § 2;
- 4) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu;
- 5) nie dysponują innym lokalem.

§ 13. 1. Na wniosek najemcy zajmującego lokal, w którym na jednego członka rodziny przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej dla gospodarstw wieloosobowych i nie więcej niż 20 m² dla gospodarstw jednoosobowych, może zostać dokonana zmiana dotychczasowej umowy najmu na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, w przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu najemca osiąga dochody określone w § 2 ust. 2, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą zajmująca lokal bez tytułu prawnego, w stosunku do której Gmina uzyskała orzeczenie sadowe o opróżnieniu lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Traci moc uchwała nr X/68/03 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 1.07.2003 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zdzieszowice, publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 66 poz.1267.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Przewodniczący Rady


Edward Paciorek