



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 2003

### **UCHWAŁA NR XXII/180/2016 RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE**

z dnia 28 września 2016 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korfantów**

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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8 i poz. 1250) Rada Miejska w Korfantowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korfantów oraz tryb zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korfantów stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr V/41/2003 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 kwietnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Korfantowie oraz zamieszczeniu na Biuletynie Informacji publicznej.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

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

Przewodniczący

*Ryszard Duś*

Załącznik  
do uchwały nr XXII/180/2016  
Rady Miejskiej w Korfantowie  
z dnia 28 września 2016 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korfantów**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Korfantów.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą), wynajmowane na czas nieokreślony;
- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 3) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 4) pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 pkt 5a ustawy.

3. Do wynajęcia przeznaczone są lokale mieszkalne zdatne do zasiedlenia.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu mieszkalnego na lokal socjalny i z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny podejmuje Burmistrz, w drodze Zarządzenia.

§ 2. Lokale mieszkalne, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, można oddać w najem osobie zamieszkującej na terenie Gminy Korfantów.

§ 3.1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w § 1 ust. 2 sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest ciałem opiniodawczym, powoływanym w drodze Zarządzenia przez Burmistrza, który określa jej skład osobowy i zakres działania.

§ 4. Umowa najmu lokalu zawarta zostaje pomiędzy Gminą Korfantów w imieniu której występuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Korfantowie w oparciu o Zarządzenie Burmistrza wskazujące osobę Najemcy.

### **Rozdział 2 Zasady ogólne**

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) najniższej emeryturze - rozumieć poprzez to należy kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 3) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkałą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 4) Gminie - rozumie się Gminę Korfantów;
- 5) Burmistrzu - rozumie się Burmistrza Korfantowa.

### **Rozdział 3**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz zasady zastosowania obniżek czynszu**

§ 6. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nieprzekraczający 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 7. Lokal socjalny może być oddany w najem osobie, której średni miesięczny dochód z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nieprzekraczający 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nieprzekraczający 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 8.1. O obniżenie czynszu mogą ubiegać się najemcy, którzy osiągają średni miesięczny dochód z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nieprzekraczający 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

#### **Rozdział 4**

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

§ 9. Przez warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym łączna powierzchnia użytkowa, o której mowa w art. 2 ust. pkt 7 ustawy, przypadająca na jedną osobę zamieszkujejącą w tym lokalu mieszkalnym jest mniejsza niż 8 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwach jednoosobowych lub niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (decyzja organu nadzoru budowlanego).

#### **Rozdział 5**

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) przekazującym Gminie dotychczas zajmowany lokal należący do zasobu mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, zajmowany przez gospodarstwo domowe 1 lub 2 osobowe;
- 2) które opuściły placówkę opiekuńczo wychowawczą znajdującą się na terenie Gminy lub rodzinę zastępczą, której miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy, w związku z uzyskaniem pełnoletności oraz osiągającym pełnoletność w placówkach opiekuńczo-wychowawczych lub rodzinie zastępczej jeżeli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w tych placówkach była Gmina Korfantów pod warunkiem:
  - a) potwierdzenia przez odpowiedniego kierownika powiatowego centrum pomocy rodzinie, że osoby te opuszczają ww. placówkę,
  - b) spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6;
- 3) tworzące gospodarstwa domowe, w których są niepełnosprawni z orzeczoną przez Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się, zamieszkujące w mieszkaniu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz spełniające kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom które spełniają jeden z następujących kryteriów:

- 1) uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 2) pozbawionych możliwości zamieszkiwania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. (decyzja organu nadzoru budowlanego);
- 3) o których mowa w § 10 pkt 2 po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 7;
- 4) osobom bezdomnym, w rozumieniu § 5 pkt 3 uchwały, po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 7;
- 5) osobom, którym ze względu na przemoc w rodzinie stwierdzoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie istnieje konieczność przyznania lokalu.

## **Rozdział 6**

### **Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

§ 12.1. Z zastrzeżeniem ust. 2 za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców dopuszczalne są zamiany wzajemne:

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;
- 2) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Korfantów pomiędzy najemcami tych lokali i osobami mającymi tytuł prawny do tych mieszkań.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

- 1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu, chyba że osoby te mają zawartą z jednostką administrującą ugodę ustalającą sposób i terminy spłaty zaległości i w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę wywiązywały się z zobowiązań wynikających z tej ugody.

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

2. Przed wszczęciem postępowania sądowego Gmina może zaproponować byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu, zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny.

## **Rozdział 7**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego**

§ 14.1. Osoba ubiegająca się o najem mieszkania na czas nieoznaczony, o najem lokalu socjalnego oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego składa stosowny wniosek, którego wydawaniem zajmuje się Urząd Miejski w Korfantowie.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatrywane są przez Burmistrza po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

4. Burmistrz prowadzi rejestr wpływu wniosków i udziela pisemnej odpowiedzi o sposobie rozpatrzenia wniosku w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy.

§ 15.1. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Burmistrz zatwierdza listy, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zatwierdzone listy uprawnionych, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego.

4. Listy aktualizowane są na bieżąco po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Listy osób uprawnionych do ubiegania się o przydział, o których mowa w ust. 1, podlegają weryfikacji raz w roku.

6. Weryfikacji podlegają warunki mieszkaniowe na podstawie:

- 1) aktu urodzenia;
- 2) aktu zgonu;
- 3) aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński i zmienił adres stałego pobytu;
- 4) zmiany adresu stałego pobytu wnioskodawcy lub członka jego rodziny.

7. W wyniku zmian warunków mieszkaniowych, o których mowa w ust. 6, osoby uprawnione do ubiegania się o przydział zostają skreślone z list, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

**§ 16.1.** Burmistrz wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz lokali socjalnych przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie Urząd Miejski w Korfantowie o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję, o której mowa w ust. 2, zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza aktualizacyjnego. Weryfikacji podlegają warunki określone w § 6 lub § 7 uchwały.

5. Osoby, które nie spełniają warunków zawartych w ust. 4 zostają skreślone z listy osób uprawnionych, o których mowa w § 15 ust. 1.

6. Osoby, które raz odmówiły zawarcia umowy najmu na wskazany przez Burmistrza odpowiedni lokal skreśla się z listy.

**§ 17.** Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w § 7, Burmistrz w uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na lokal mieszkalny i wyrazić zgodę na zwarcie umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 6.

**Rozdział 8****Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 18.** Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę (rozwiązanie umowy najmu), który nie uzyskał tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony a wnioskodawca:
  - a) jest osobą bliską w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego lub jest rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą, wnukiem,
  - b) zamieszkiwał z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez co najmniej 3 lata,
  - c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 7 oraz spełnia warunki określone w pkt 1.

**§ 19.** Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po śmierci najemcy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca:
  - a) jest rodzicem, pełnoletnim bratem, siostrą lub wnukiem zmarłego najemcy,
  - b) zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci, przez co najmniej 3 lata,
  - c) nie posiada i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca:
  - a) jest osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego oraz prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 7,
  - b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. b i c.

**§ 20.** Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 18 i § 19 możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy lub zawarciu ugody na spłatę należności w ratach.

§ 21. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci jego najemcy inne niż wymienione w § 18 obowiązane są w terminie wskazanym przez jednostkę administracyjną opróżnić lokal.

## **Rozdział 9**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 22.1. Wynajęcie lokalu, którego powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup> poprzedzone jest przetargiem pisemnym, celem którego jest ustalenie jak najwyższej stawki czynszu.

2. Wywoławcza stawka czynszu nie może być niższa niż 150% stawki bazowej określonej w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

## **Rozdział 10**

### **Łączenie i podział lokali**

§ 23. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali.

## **Rozdział 11**

### **Najem pomieszczeń tymczasowych**

§ 24.1. Pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 ustawy Kodeks postępowania cywilnego są wynajmowane na okres do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na okres następny.

2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad regulaminu porządku domowego, istnieje możliwość zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu pod warunkiem spełnienia zasad określonych w § 6 lub w § 7.

## **Rozdział 12**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu**

§ 25.1. Burmistrz Gminy może złożyć zainteresowanej osobie propozycje przydziału lokalu do remontu.

2. Propozycja, o której mowa w ust. 1, może być złożona osobie umieszczonej na liście, o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 1.

3. Wykonanie remontu odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową, która zawierana jest na co najmniej 3 miesiące z możliwością jej przedłużenia na kolejne 2 miesiące.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3, oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna określać:

- 1) zakres remontu;
- 2) wysokość kosztów remontu;
- 3) termin wykonania remontu i termin zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i sposób rozliczenia stron po zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z poniesionych przez wnioskodawcę kosztów;
5. Po bezusterkowym odbiorze robót zostaje zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy szczególne**

§ 26.1. Po złożeniu przez Gminę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości z tytułu nieopłacania czynszu najmu, Gmina może wycofać swoje oświadczenia jedynie w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań wobec wynajmującego.

2. Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, zawiera się nową umowę najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal lub lokal o mniejszej powierzchni jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, przez co najmniej 3 lata;
- 2) osoba ta uregulowała wszystkie zaległości z tytułu najmu lokalu.