



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 161

UCHWAŁA NR XXVII/191/2016 RADY GMINY LUBSZA

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubsza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 22, art. 23 i 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Lubsza uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsza oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w ww. zasobie.

§ 2. Gmina gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej gminy Lubsza lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Ta sama osoba lub małżonkowie nie mogą posiadać tytułów prawnych do dwóch lub więcej lokali mieszkalnych.

§ 4.1. Za dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody brutto tego gospodarstwa. Do dochodu tego nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2016 r. poz. 195) oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez pracodawcę, urząd pracy i Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubszy.

2. Za najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 5. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na:

- 1) czas nieoznaczony;
- 2) czas oznaczony w przypadku lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego.

§ 6. Wnioski o zawarcie umowy najmu opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy, w skład której wchodzi minimum 2 radnych.

§ 7. Umowę najmu zawiera się na podstawie wskazania Wójta Gminy.

Rozdział 2

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego

§ 8.1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego obliczony zgodnie z § 4 z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 3) zamieszkują pomieszczenia nienadające się na stały pobyt ludzi, lub mieszkają w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

2. Powyższe kryteria muszą być także spełnione w dacie podpisania umowy najmu.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta w pierwszej kolejności z osobami, które zobowiązały się na podstawie odrębnych umów do dokonania na własny koszt remontu kapitalnego zniszczonego lokalu, lub adaptacji strychu na lokal mieszkalny.

§ 9.1. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony z osobami, które spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) nabyły prawa do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności i nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) trwale zalegają z opłatami za zajmowany lokal komunalny przez więcej niż trzy okresy płatności i dobrowolnie przyjmą ofertę przyjęcia lokalu socjalnego lub same taką ofertę złożą;
- 5) zostały wskazane przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubszy.

2. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 pkt 2 nie o więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

3. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowę najmu lokalu socjalnego z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodowe określone w § 9 ust. 1 pkt 2, oraz otrzymały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 10.1. Obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek stosuje się w stosunku do najemców, którym średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 30% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 15% najniższej emerytury, obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

2. W stosunku do najemców spełniających warunki ust. 1, stosuje się obniżkę w wysokości 10% wysokości czynszu.

Rozdział 3

Mieszkania chronione

§ 11.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone w przypadkach szczególnych na mieszkania chronione. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 4

Lokale zamienne

§ 12.1. Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych z osobami uprawnionymi w przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu dotychczas zamieszkiwanego na podstawie umowy najmu przez osobę uprawnioną do modernizacji lub remontu;
 - 2) rozbioru budynku, w którym zamieszkują osoby uprawnione;
 - 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej;
 - 4) uznanie dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
 - 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
 - 6) innych niż wymienione w pkt 1-5, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego wymaga uzyskania opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy w skład której wchodzi minimum 2 radnych.
3. Osobą uprawnioną jest osoba pełnoletnia, która posiada tytuł do lokalu mieszkalnego z zasobu gminy Lubsza.

Rozdział 5

Pomieszczenia tymczasowe

§ 13.1. Gmina dostarcza pomieszczenia tymczasowe osobom uprawnionym – poprzez wynajem pomieszczeń od innych podmiotów oraz na bazie własnego zasobu mieszkaniowego.

2. Zasady i kryteria wynajmowania pomieszczeń tymczasowych określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i o najem lokalu socjalnego

§ 14.1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego składa wniosek o najem lokalu.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
4. Wnioski niespełniające wymogów § 8 i § 9 są odsyłane do wnioskodawcy, a pozostałym wnioskodawcom nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenie wniosku.
5. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się wizję lokalową w miejscu stałego pobytu wnioskodawcy.
6. Ustalenie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w formie listy.
7. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Lubszy.
8. Projekt powinien zawierać informację o możliwości zgłoszenia ewentualnych uwag.
9. Zgłoszenie uwag i zastrzeżeń rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
10. Wskazania osoby spośród osób umieszczonych na liście do podpisania umowy najmu lokalu dokonuje Wójt Gminy.

Rozdział 7

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 15. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w § 8 mając na celu poprawę warunków zamieszkiwania, wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane najemcom, którzy osiągają niski dochód, i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) przekażą do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w dobrym stanie technicznym;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej, jeśli nie zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 3) posiadają orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, jeżeli zajmowany przez nich lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, bądź położony na innej kondygnacji budynku.

Rozdział 8

Warunki dokonywania zamian lokali i zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 16.1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać między sobą zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem, za zgodą obu właścicieli, na podstawie pisemnych wniosków mieszkaniowych.

2. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.

3. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi;
- 2) zamiana nie narusza zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę nie będzie mniejsza niż 5 m².

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 17.1. Osoby, które pozostały w opuszczonym przez najemcę lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 9

Kryteria oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 18. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m² następuje na zasadach określonych w § 8.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

§ 20. Uchyła się uchwałę nr XXXIV/228/2009 Rady Gminy Lubsza z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubsza oraz uchwałę nr XXVII/174/2012 Rady Gminy Lubsza z dnia 18 października 2012 r. zmieniającą uchwałę nr XXXIV/228/2009 Rady Gminy Lubsza z 23 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsza.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza

Jan Minosora