



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 28 kwietnia 2017 r.

Poz. 1346

### UCHWAŁA NR XXV/226/17 RADY GMINY PAKOSŁAWICE

z dnia 21 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), w związku 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Pakosławice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakosławice stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr IX/33/03 Rady Gminy Pakosławice z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakosławice.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosławice.

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

Przewodniczący Rady

*Edward Chruściel*

Załącznik do uchwały nr XXV/226/17  
Rady Gminy Pakosławice  
z dnia 21 kwietnia 2017 r.

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

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pakosławice;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski ” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 2.1.** Wójt Gminy Pakosławice powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową (zwaną dalej „Komisją”), której przedmiotem działania jest wstępna kontrola rozpatrywania wniosków o najem i zamianę mieszkań, a także sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców.

2. Komisja weryfikuje i opiniuje wniosek oraz przedstawia Wójtowi opinię co do możliwości zawarcia umowy najmu.

3. Komisja uprawniona jest do:

- 1) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal mieszkalny – wizja lokalna;
- 2) opiniowania odwołań, skarg, wniosków;
- 3) sporządzania i aktualizacji listy osób oczekujących na przyznanie lokalu.

**§ 3.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pakosławice przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób (rodzin), zamieszkujących na terenie Gminy Pakosławice, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy lub osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

### **Rozdział 2 Zasady i kryteria wynajmowania lokali**

**§ 4.1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony** wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakosławice mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;

3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

**2. O najem lokalu socjalnego** wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pakosławice mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, spełniające następujące warunki:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym);
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 3) osiągające średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nieprzekraczający 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym);
- 4) posiadające prawomocny wyrok sądu o przyznaniu lokalu socjalnego.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 3, zalicza się dochody przeliczane na członka rodziny wnioskodawcy według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 5.1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego** w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) posiadają tytuł prawny do zamieszkania w budynku podlegającym rozbiórce bądź w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 4) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Pakosławice;
- 5) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej z powodu niepełnosprawności lub ciężkiej i przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego lub z powodu występowania przemocy lub innej patologii w rodzinie.

**2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego** przysługuje osobom, które:

- 1) już zamieszkują w lokalu socjalnym i nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 5) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Pakosławice;
- 6) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się na nią (rodziną), bądź zmuszone do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

**§ 6.1. Obniżenie czynszu** może zostać zastosowane tylko na podstawie złożonego wniosku.

2. Warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakosławice.

§ 7. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie dochodów z okresu 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przydział mieszkania.

### **Rozdział 3 Pomieszczenia tymczasowe**

§ 8.1. Wójt wskazuje tymczasowe pomieszczenie na wniosek dłużnika lub wierzyciela po przedłużeniu prawomocnego wyroku sądu nakazującego opróżnieniem lokalu, z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1 i 2, art. 25c i art. 25d ustawy.

2. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas określony, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. W przypadku braku do dyspozycji wolnych pomieszczeń, Wójt wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej.

### **Rozdział 4 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**

§ 9.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakładów pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem ust. 3-5.

3. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

4. Zamiana lokalu może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki do jej realizacji.

5. Wójt może odmówić zgody na dokonywanie zamiany w przypadku gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych.

### **Rozdział 5 Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 10.1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązane są złożyć wniosek do Wójta Gminy Pakosławice, który go rozpatruje.

2. Po ustaleniu, czy wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego, wniosek przekazany jest do Komisji, celem przeprowadzenia wizji lokalnej i zaopiniowania go.

3. Projekt listy osób uprawnionych do przyznania lokalu sporządza Komisja, a zatwierdza Wójt.

4. Lista aktualizowana jest w miarę wpływania kolejnych wniosków.

5. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Pakosławice dla zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganych uchwałą skutkowało będzie skreśleniem z listy oczekujących.

7. Osoby ujęte na liście mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach, a dotyczących w szczególności zmiany struktury rodziny, zmiany adresu zamieszkania oraz w terminie do końca grudnia każdego roku, dostarczenia oświadczenia o aktualnych danych. W przypadku nie dokonania aktualizacji wniosku osoby umieszczane na liście mogą zostać z niej skreślone.

8. Wolny lokal mieszkalny zostanie przydzielony osobie ujętej na liście oczekujących na przydział po przedłożeniu aktualnego zaświadczenia o dochodzie w gospodarstwie domowym, którego wysokość nadal uprawnia do zawarcia umowy najmu.

9. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Pakosławice.

**§ 11.** Wójt Gminy z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

- 1) repatriantów;
- 2) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych;
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) z innych ważnych przyczyn społecznych.

**§ 12.** Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od dnia otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 10 ust. 3.

## **Rozdział 6**

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

**§ 13.1.** Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas nieoznaczony w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę może być zawarta z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, z dziećmi najemcy, innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, o ile te osoby nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nie przedsięwzięły budowy domu mieszkalnego.

2. Umowę najmu, o której mowa w ust. 1, można zawrzeć z osobami wymienionymi w ust. 1 pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą, a najemca opuszczający lokal nie ma możliwości zamieszkania z nimi.

**§ 14.1.** W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

2. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub upływie terminu określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

**§ 15.1.** Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, wyznacza się miesięczny termin na opuszczenie i opróżnienie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do 6 miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

## **Rozdział 7**

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

**§ 16.** Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach przydziału, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.