



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 czerwca 2022 r.

Poz. 1773

UCHWAŁA NR XLVII/299/22 RADY GMINY STRZELECZKI

z dnia 23 czerwca 2022 r.

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

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.²⁾) Rada Gminy Strzeleczki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzeleczki.

§ 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu:

- 1) umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 200% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) umowa w ramach najmu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony z osobą, której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w przypadku, gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, może zostać zastosowana obniżka czynszu w następujących wysokościach:
 - a) 50% dla najemców, których przeciętny miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 25% dla najemców, których przeciętny miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

¹⁾Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U z 2022 r. poz. 975.

²⁾Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079.

§ 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) określa się warunki zamieszkiwania, które muszą być spełnione łącznie, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
 - a) powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 6 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 15 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz w opłatach niezależnych od właściciela określonych w ustawie.

§ 4. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu:

- 1) pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:
 - a) pozbawionych możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru,
 - b) nie mających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i osiągających średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu lub planowaną sprzedażą lokalu;
- 2) w przypadku najmu socjalnego, pierwszeństwo w wynajmowaniu tych lokali przysługuje osobom, które:
 - a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
 - b) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - c) które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i których udokumentowany miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 2 ust. 2;
- 3) umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 2 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy najemca nadal znajduje się w niedostatku.

§ 5. 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:

- 1) zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) zamiana lokali pomiędzy zainteresowanymi wymaga zezwolenia Wójta Gminy Strzeleczyki;
- 3) nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę w gospodarstwie domowym będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:

- 1) w celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Wójta. Komisję powołuje Wójt w formie zarządzenia na czas trwania kadencji Rady Gminy Strzeleczyki;
- 2) do zadań komisji należy:
 - a) uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu,

- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu,
 - c) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu lub zamiany lokalu,
 - d) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych z projektami list określonych w ust. 6;
- 3) osoby ubiegające się o najem mieszkania lub najem socjalny z zasobu gminnego, składają wniosek do Urzędu Gminy w Strzeleckach. Wzór wniosku opracowuje administrator gminnych lokali mieszkaniowych i uzgadnia go z Wójtem i Społeczną Komisją Mieszkaniową;
 - 4) wnioski przekazywane są do jednostki administrującej lokalami mieszkalnymi;
 - 5) dane zawarte we wniosku oraz wynikające z przeprowadzonego wywiadu środowiskowego stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listę osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego;
 - 6) listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu zaopiniowane przez komisję i zatwierdzone przez Wójta podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy;
 - 7) w terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje;
 - 8) złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkują odstąpieniem od realizacji tego wniosku;
 - 9) wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu dopisywane są do odpowiednich obowiązujących list. Listy aktualizowane są na bieżąco przy odpowiednim zastosowaniu trybu określonego w ust. 6;
 - 10) wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych;
 - 11) osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są na wezwanie administratora uzupełnić w podanym terminie złożony wniosek i informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

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

- 1) z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkiwały, jeżeli osoby te spełniają następujące warunki:
 - a) zamieszkiwały z najemcą, są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem, dziećmi rodzeństwa, powinowacami w tej samej linii lub stopniu,
 - b) spełniają warunki określone w § 2 ust. 1,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - d) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu;
- 2) w stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

§ 8. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności:

- 1) lokal mieszkalny wskazany dla osób niepełnosprawnych musi spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i rodzaj niepełnosprawności;

- 2) warunki lokalowe, jakie powinien spełniać lokal, są określone indywidualnie uwzględniając potrzeby wnioskodawcy, które to wnioskodawca powinien określić składając wniosek.

§ 9. Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²:

- 1) wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności są oddawane rodzinom wieloosobowym składającym się z pięciu lub więcej osób spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych;
- 2) w przypadku odmowy przyjęcia takiego lokalu lub braku rodzin o strukturze dostosowanej do takiego lokalu Wójt podejmuje decyzję o oddaniu lokalu w najem za czynszem wolnym określonym w drodze przetargu lub przeznaczeniu lokalu do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 10. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1) za zgodą Wójta Gminy Strzeleczyki dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na warunki materialne i mieszkaniowe osobie niezbędnej dla gminy Strzeleczyki z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub pełnioną funkcję;
- 2) przepis ust. 1 dotyczy osoby zamieszkałej poza terenem gminy Strzeleczyki i nie posiadającej samodzielnego mieszkania;
- 3) umowę najmu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1 zawiera się na czas oznaczony (czas trwania stosunku pracy lub pełnionej funkcji).

§ 11. Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu:

- 1) lokale mieszkalne do remontu przydzielane są w sposób określony w § 6 ust. 6;
- 2) wszelkie roboty w ramach remontu wykonuje osoba zakwalifikowana na własny koszt zgodnie z zawartą umową;
- 3) po zakończeniu remontu i podpisaniu protokołu odbioru zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieokreślony;
- 4) o zakwalifikowaniu lokali do remontu decyduje Wójt na podstawie wstępnej kwalifikacji przygotowanej przez administratora. Wykaz lokali podaje się do publicznej wiadomości umieszczając na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, określając adres, powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokali jak również termin składania ofert;
- 5) oferty na przydział lokalu do remontu mogą składać następujące osoby:
 - a) znajdujące się na liście przydziałów lokali na czas nieokreślony,
 - b) osoby uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie ustawy,
 - c) osoby określone w § 4 ust. 1 i 2,
 - d) pozostałe osoby, które kwalifikują się do wynajmu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w tej uchwale, jeżeli spełniają kryteria dochodowe zawarte w § 2 ust. 1 i 2;
- 6) zawarcie umowy najmu następuje po spełnieniu następujących warunków:
 - a) podpisanie umowy o remont lokalu,
 - b) dokonanie odbioru technicznego wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

§ 12. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447) , o których mowa w art. 4 ust. 2b:

- 1) lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przekazane za zgodą Wójta Gminy w drodze zarządzenia do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) lokale o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione;
- 3) lokale przekazane zgodnie z ust. 1, nie są uwzględniane w zasobie lokalowym Gminy.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleczyki.

§ 14. Traci moc uchwała nr XXXVII/269/09 Rady Gminy Strzeleczyki z dnia 24 września 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzeleczyki.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Strzeleczyki

Włodzimierz Wolny