



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 października 2022 r.

Poz. 7298

UCHWAŁA NR LIX/359/2022 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opalenica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561) oraz 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 i 1561) uchwała się, co następuje.

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opalenica w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXII/X/79/2011 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opalenica (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 272, poz. 4325).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak

Załącznik do uchwały Nr LIX/359/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opalenica oraz tryb załatwiania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z tego zasobu.

§ 2. Gmina Opalenica gospodarując własnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i będącymi członkami wspólnoty Gminy Opalenica.

§ 3. Ilekroć 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Opalenica;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Opalenicy;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 5) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć najniższą obowiązującą w dniu złożenia wniosku kwotę emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.);
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 9) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 z późn. zm.);
- 10) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi;
- 11) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz wykaz osób oczekujących na zamianę lokali.

Rozdział 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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o zawarcie umowy najmu lokalu, nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o najem, nie przekracza:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę o najem socjalny lokalu zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
3. Burmistrz może obniżyć czynsz o 5%.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 4) pozbawienie mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.

Rozdział 4

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

- b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny, w przypadku gdy Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny;
- 4) są inwalidami pierwszej grupy niezdolnymi do samodzielnej egzystencji lub w swojej rodzinie mają dzieci niepełnosprawne z upośledzeniem w stopniu znacznym.

Rozdział 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

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców.

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

3. Burmistrz odmawia zgody na proponowaną zamianę, gdy w którymś z lokali nastąpiłoby przegęszczenie (mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest:

- 1) brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

5. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 4 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 5 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

7. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na innym lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem z zasobu Gminy składają pisemny wniosek do Burmistrza.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, z określeniem powierzchni mieszkalnej w obecnie zajmowanym lokalu przypadającej na osobę.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 - dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Burmistrz po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji.

2. Komisję powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

3. Komisja opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych uchwałą.

4. Wnioski kompletne złożone do 31 października danego roku oraz wnioski niezrealizowane z lat poprzednich wpisane do wykazów są rozpatrywane w terminie do 31 grudnia danego roku w oparciu o zasady określone uchwałą.

5. Wnioski złożone po 31 października danego roku będą rozpatrywane w roku następnym.

6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ponowną weryfikację wniosków w innym terminie niż określony w ust. 4.

7. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego złożone w 2022 r. oraz wnioski osób znajdujących się w wykazach podlegają rozpatrzeniu w oparciu o zasady określone uchwałą.

8. Osoby, które złożyły wniosek, o którym mowa w ust.1, i osoby, których wnioski znajdują się w wykazach zobowiązane są do dostarczenia informacji o wysokości aktualnych dochodów, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia lub wykreślenia nazwiska z wykazu.

9. Niezrealizowane wykazy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w danym roku stają się automatycznie listami na rok następny, po zweryfikowaniu dochodów.

10. O sposobie rozpatrzenia wniosku, wnioskodawcę powiadamia się pisemnie.

11. Na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków w terminie do 15 stycznia roku następnego sporządzony zostaje wykaz osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu oraz oczekujących na zamianę lokalu. Wykaz obowiązuje w danym roku.

12. Wykaz osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu oraz wykaz osób oczekujących na zamianę po zaopiniowaniu przez Komisję oraz zaakceptowaniu przez Burmistrza zostaje wywieszony na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Opalenicy i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej celem zapewnienia kontroli społecznej.

13. Złożenie przez wnioskodawcę nieprawdziwych oświadczeń dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym i niezbędnym przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

14. Umieszczenie w wykazie danej osoby nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

15. Umowa najmu będzie zawierana tylko, jeśli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.

16. Decyzję o przydziale lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony podejmuje Burmistrz, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

17. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

§ 12. Osoba, która otrzymała propozycję przydziału mieszkania komunalnego, może jeden raz odmówić jego przyjęcia. Dwukrotna odmowa powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na mieszkanie z zasobu komunalnego.

Rozdział 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

§ 13. 1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają poniższe warunki:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 5 lat, a obowiązek udokumentowania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem;
- 2) spełniają kryteria określone w uchwale;
- 3) nie występuje zaległość w opłatach z tytułu najmu lokalu.

2. W przypadku niespełnienia warunków opisanych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu lokalu w ciągu 1 miesiąca od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 14. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problem z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windę lub inne urządzenia, które umożliwiają samodzielne i swobodne opuszczenie lokalu.

3. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych może zostać przyznany inny lokal, który nie spełnia wymogów tylko i wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 15. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1967 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 z późn. zm.).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji.