



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 października 2022 r.

Poz. 6778

UCHWAŁA NR XLVI/397/2022 RADY GMINY RUDNIK

z dnia 26 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, ust. 3b, ust. 3c, 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.), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudnik.

§ 3. Traci moc uchwała IV/22/02 Rady Gminy Rudnik z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rudnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy Rudnik

Ireneusz Jaśkowski

Załącznik do uchwały Nr XLVI/397/2022
Rady Gminy Rudnik
z dnia 26 października 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale 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,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. 1. Lokale oddaje się w najem mieszkańcom Gminy Rudnik, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria dochodu określone w § 4 niniejszej uchwały.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczone są do wynajęcia na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

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. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem, lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie przekraczający 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) nie przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej,

2. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) nie przekraczający 70% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) nie przekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej,

3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 5. 1. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Gminy Rudnik, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Rudnik wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej Gminy Rudnik, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie są właścicielami lokali, budynków mieszkalnych i spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się warunki:

1. zamieszkiwanie w lokalu, budynku nie nadającym się na stały pobyt ludzi;

2. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;

3. zamieszkiwanie w miejscach zbiorowego zakwaterowania takich jak mieszkania chronione, schroniska dla bezdomnych, domy samotnej matki;

4. zamieszkiwanie w domach dziecka, placówkach opiekuńczo-wychowawczych, lokalach mieszkalnych przez osoby będące pełnoletnimi wychowankami pieczy zastępczej lub pełnoletnimi opuszczającymi pieczę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. O wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy lub których miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która spełnia jedno z poniższych kryteriów:

1. osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
2. osoby, które pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
3. osoby, które są bezdomne, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie Rudnik obejmował okres minimum 5 lat;
4. osoby, które opuściły dom dziecka, dom opieki społecznej, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą;
5. dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do zawarcia umowy socjalnego lokalu.

§ 9. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobą, która spełnia jedno z poniższych kryteriów:

1. osoby, które straciły budynek, lokal w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź);
2. osoby, które zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem rzez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia;
3. osoby, które ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

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.

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik, mogą w oparciu o zgodnie złożone wnioski dokonywać zamiany zajmowanych lokali;

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właściciela lub zarządcy tych lokali na jej dokonanie;

3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę;

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

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

6. Decyzję o zamianie lokalu pomiędzy najemcami podejmuje Wójt Gminy Rudnik.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu lub zamiany składa się do Wójta Gminy Rudnik.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Rudnik;
- 2) deklarację o wysokości dochodów;
- 3) w przypadku posiadania – orzeczenie o niepełnosprawności, jeżeli stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:
 - a) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu lub separacji małżonków,
 - b) prawomocne orzeczenia sądów lub wpis z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków;
 - c) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie stosowania przemocy w rodzinie;
 - d) inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę;
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy lub którejkolwiek z osób objętych wnioskiem;
- 6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Rudnik – dokumenty potwierdzające, że centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie gminy.

3. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu realizowana jest poprzez:

- 1) sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do końca pierwszego kwartału raportu z trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni,
- 2) podanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów osób, które zawierają numer wniosku wnioskodawcy oraz ilość osób w gospodarstwie domowym.

4. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do sekretariatu Urzędu Gminy Rudnik.

5. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Lista sporządzana jest co najmniej raz w roku i podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Rudnik przez okres 14 dni.

7. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy Rudnik.

8. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego ma czas nieoznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

9. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego lokalu powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

10. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania skierowania do zawarcia umowy powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

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.

§ 12. 1. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających rozwiązanie umowy najmu lokalu. W przypadku gdy najemca mieszkał w lokalu krócej niż 5 lat obowiązek wspólnego zamieszkiwania wynosi tyle co okres zamieszkiwania najemcy w lokalu;
- 2) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
- 3) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekraczający 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

2. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą, wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z osobą zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;
- 3) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekraczający 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

3. W przypadku niezawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym w związku z opuszczeniem lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, osoby te zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu.

§ 13. 1. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy. W przypadku gdy najemca mieszkał w lokalu krócej niż 5 lat obowiązek wspólnego zamieszkiwania wynosi tyle co okres zamieszkiwania najemcy w lokalu;
- 2) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
- 3) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekraczający 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały wspólnie z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;
- 3) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekraczający 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekraczający 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

3. W przypadku niezawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym w związku z opuszczeniem lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, osoby te zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Warunki, które powinien spełniać lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się na wózku inwalidzkim po lokalu oraz korzystanie z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

§ 15. 1. Lokale mieszkalne z zasobu Gminy w zależności od potrzeb mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na mieszkania chronione, w tym mieszkania chronione wspierane i mieszkania treningowe na pisemny wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudniku, z zachowaniem poniższych zasad:

- 1) gmina posiada wolny lokal,
- 2) naliczanie stawki czynszu następuje wg stawek obowiązujących dla najmu socjalnego.

Rozdział 10.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 16. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się co najmniej 5 osób;
- 2) oddawane w najem, jako lokale zamienne