

z dnia 29 października 2019 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz.1182) Rada Gminy w Zębówicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Zębówice, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębówice.

§ 3. Traci moc § 2 załącznika do uchwały Nr VIII/91/2011 Rady Gminy Zębówice z dnia 19 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011 – 2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Damian Ledwig

I. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nie oznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, są wynajmowane osobom:

- 1) posiadającym niskie dochody, o których mowa w § 2,
- 2) nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 4.

§ 2. Posiadanie niskich dochodów oznacza, że lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podpisania umowy nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w rodzinach wieloosobowych,
- 2) 150% najniższej emerytury dla osób samotnych.

§ 3. Najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osoby znajdującej się w trudnej sytuacji majątkowej, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę wniosku nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 4. Za niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uważa się:

- 1) brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem osób pozostających w związku małżeńskim, gdy tytuł prawny do lokalu przysługuje współmałżonkowi,
- 2) znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, to jest zamieszkujących lokale, w których na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

II. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 7 m² na osobę.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych,
- 2) utraciły na podstawie odrębnych przepisów lub orzeczenia sądowego tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego,
- 3) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 4) nie posiadają lokalu mieszkalnego i wykonują z własnych środków remont kapitalny mieszkania, wytypowanego do takiego remontu przez Wójta Gminy Zębowice,
- 5) są najemcami mieszkań gminnych zamieniającymi mieszkanie na mniejsze.

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom:

- 1) zatrudnionym na stanowiskach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Gminy, bez względu na dochód; stanowiska te będą określane przez Wójta Gminy Zębowice i podawane do publicznej wiadomości,
- 2) najemcom mieszkań gminnych o niskim standardzie w zamian za lokal dotąd zajmowany pozostawiony Gminie do zasiedlenia,
- 3) mieszkającym bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu),
 - b) mieszkanie utrzymane jest w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 8. Lokale mieszkalne o niskim standardzie, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą być przedmiotem umowy najmu socjalnego. Wójt Gminy Zębowice wyznaczy z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w taki najem. Najem socjalny lokali następować będzie na czas oznaczony do 3 lat.

§ 9. Najem socjalny lokalu przysługuje osobom, które nie przekroczyły dochodu, o którym mowa w § 3 oraz:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub
- 2) zamieszkują w lokalu, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub
- 3) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

IV. 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. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

§ 11. . Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

§ 12. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego,
- 2) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe,
- 3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania,
- 4) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

§ 13. Wnioski o wzajemną zamianę mieszkań składane są w siedzibie Urzędu Gminy Zębowice.

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

§ 14. Wniosek o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu przyjmuje Urząd Gminy Zębowice; winien on zawierać:

- 1) dane meldunkowe,
- 2) dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu,
- 3) dane o dochodach brutto rodziny (osób ubiegających się o przydział mieszkania), przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- a) z tytułu zatrudnienia, zlecenia lub umowy o dzieło,
- b) z tytułu ubezpieczenia społecznego,
- c) z tytułu otrzymanej pomocy społecznej,
- d) z tytułu otrzymywanego zasiłku dla bezrobotnych, stypendium za odbywanie stażu,
- e) alimentów, stypendiów, rent i emerytur,
- f) z tytułu dochodu uzyskanego poza granicami kraju,
- g) z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 15. Składając wniosek, wnioskodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000).

§ 16. Osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego lub najem socjalny kwalifikuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powołana i działająca przy Wójcie Gminy Zębowice, która:

- 1) tworzy listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 2) tworzy listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego,
- 3) przedstawia listy do akceptacji Wójta Gminy Zębowice; listy te podane są do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, w tym przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na okres 14 dni po ich sporządzeniu.

§ 17. . Skreśla się z listy osób oczekujących na zawarcie umowy osoby, które:

- nabyły na własność lokal mieszkalny,
- nabyły członkostwo spółdzielni mieszkaniowej,
- odmówiły przyjęcia dwóch proponowanych lokali.

§ 18. Ze strony Gminy umowę zawiera Wójt Gminy Zębowice.

VI. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostaną w lokalu opuszczanym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 19. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu jeżeli spełniają kryteria określone w § 1.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którym najem nie wystąpiły po jego śmierci i nie spełniające warunków określonych w § 1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia.

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

§ 20. 1. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier

architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszających bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej

kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

3. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku powinien być wyposażony w instalację wejściowej sygnalizacji akustycznej, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

4. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu słuchu powinien być wyposażony w odpowiednią instalację alarmowo-przyzywową, ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

5. W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

6. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku z ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511 ze zm.),

wskazany lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się nimi.

7. W przypadku osób z posiadaniem prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzonym orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w ust. 6, wskazany lokal

powinien uwzględniać to prawo.

8. Osoby wyszczególnione w ust. 1-7 mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wyżej wymienionych kryteriów.

VIII. Zasady przeznaczenia 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.

§ 21. 1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu do najmu wspomaganego lub najmu chronionego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700) oraz ustawie z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018 r. poz. 107 i 416).

2. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym dotyczy osób zagrożonych

ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.