

**UCHWAŁA NR XL/292/21
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE**

z dnia 15 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Olesno**

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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) Rada Miejska w Oleśnie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Olesno.

2. 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11);
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Olesno;
- 4) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy gminy Olesno;
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Oleśnie;
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć właściwą komisję Rady Miejskiej w Oleśnie do spraw społecznych.
- 7) Trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określone w Uchwale.
- 8) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
- 9) Kryterium dochodowym – należy przez to rozumieć poziom dochodów, określonych w Uchwale, które uprawniają do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu.

3. W miarę posiadanych możliwości Gmina zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokalne mieszkalne, wchodzące w skład Zasobu.

Rozdział 2.

Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego

§ 2. O najem, podnajem i najem socjalny lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej Gminy, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 lub § 4.
- 3) spełniają warunki zamieszkiwania, które kwalifikują do ich poprawy.

Rozdział 3.

**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.**

§ 3. O najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, nie przekracza równowartości:

- 1) 125% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 175% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych.

§ 4. O najem socjalny lokalu wchodzącego w skład Zasobu mogą ubiegać się osoby, będące członkami gospodarstw domowych, których średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, nie przekracza równowartości:

- 1) 50% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych.

§ 5. 1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20 % czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość Dochodu najemcy. Wysokość Dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny Dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 60% najniższej emerytury.

2. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

2. Do osób, zamieszkujących w warunkach, kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.

Rozdział 5.

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

§ 7. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieokreślony są zawierane w pierwszej kolejności z osobami, umieszczonymi na liście kandydatów, oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których odpowiedni organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub zdrowia;
- 2) zamieszkują już w lokalu wchodzącym w skład Zasobu w przypadku gdy:
 - a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
 - b) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 3) zamieszkują w lokalu socjalnym, do którego po upływie czasu, na jaki była zawarta umowa najmu, nie mogą uzyskać przedłużenia umowy na kolejny okres z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, ale spełniają warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony;
- 4) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce;

§ 8. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami, zobowiązanymi prawomocnym orzeczeniem sądu do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu i którym sąd przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu;

- 2) osobami, będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w Uchwale;
- 3) osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie Gminy.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład Zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego Zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Burmistrza.

2. Zamiana lokali może zostać dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu może być dokonana pomiędzy najemcami wyrażającymi chęć dokonania zamiany wzajemnej, po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy.

4. Zamiany z inicjatywy gminy możliwe są gdy:

- 1) zamiana pozwoli uniknąć powiększenia zaległości czynszowych oraz umożliwi regularne wpłaty zobowiązań;
- 2) zamiana inicjowana jest ze względu na stan zdrowia i niepełnosprawność występującą w gospodarstwie domowym;
- 3) zamiana jest celowa w szczególności ze względu na usytuowanie lokali w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu.

5. Mogą być dokonywane zamiany lokali należących do Zasobu, na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę podmiotów władających tymi lokalami na zamianę. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Zasobu wydaje Burmistrz.

6. Najemca lokalu wnoszący o zamianę lokalu, zobowiązany jest spełniać warunki ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład Zasobu.

7. Nieprzyjęcie złożonej propozycji zamiany lokalu mieszkalnego powoduje odstąpienie od realizacji wniosku.

Rozdział 7.

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. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najem socjalny, wchodzącego w skład Zasobu składa wniosek na druku określonym przez Urząd.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) deklarację o wysokości Dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany Dochód;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3. Wniosek, niezawierający dokumentów, o których mowa w ust. 2 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych danych w terminie wyznaczonym przez Urząd.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 11. 1. Złożony wniosek opiniowany jest przez Komisję, która w sprawach regulowanych przez Uchwałą jest ciałem doradczym Burmistrza.

2. Komisja przy opiniowaniu wniosków kieruje się informacjami zawartymi we wniosku, danymi przekazanymi przez Urząd oraz innymi informacjami, które posiada.

3. Po uzyskaniu opinii Komisji, wnioski rozpatrywane są przez Burmistrza.

4. Pozytywna opinia Komisji warunkuje umieszczenie wnioskodawcy na liście osób oczekujących na najem lokalu.

5. Umieszczenie osób na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

§ 12. 1. Propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu składa Burmistrz w oparciu o listę oczekujących.

2. Przed złożeniem propozycji najmu lokalu mieszkalnego bądź najmu socjalnego lokalu, Urząd może ponownie wezwać do udokumentowania spełnienia kryterium dochodowego, określonego w § 3 lub § 4.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 1, zobowiązany jest poinformować pisemnie o przyjęciu lub nieprzyjęciu propozycji w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

§ 13. Komisja, jako wewnętrzny organ Rady Miejskiej w Oleśnie bierze udział w realizowaniu polityki mieszkaniowej Gminy, oraz sprawuje kontrolę społeczną nad sposobem realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 2 miesiące od dnia wystąpienia tych zdarzeń, wnioski o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie następujących przesłanek:

- 1) nieprzerwane zamieszkiwanie w tym lokalu, od co najmniej 5 lat;
- 2) spełniają kryterium dochodowe, określone w § 3 lub § 4.

2. Osoby, które nie złożą wniosku, o którym mowa w ust.1 lub które nie spełniają przesłanek, określonych w ust. 1, obowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesiące od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej musi zapewniać tej osobie dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczenie winno umożliwiać tej osobie samodzielne ich użytkowanie.

2. Jeżeli rodzaj oznaczonej niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkiwania wymaga zamieszkania na niższych kondygnacjach, wskazany lokal winien być usytuowany na parterze budynku.

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład Zasobu na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek dyrektorów tych jednostek.

2. Wydzielenie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w formie zarządzenia Burmistrza, na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Oleśnie.

Rozdział 11.
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 17. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w mieszkaniowym zasobie gminy mogą być wynajmowane wnioskodawcom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe składające się co najmniej z 5 osób i spełniającym kryteria określone w § 3.

Rozdział 12.
Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 19. Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 20. Z osobą, z którą jest zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie okresu najmu, niespełniającą kryterium wskazanego w § 4, a spełniającą jednocześnie warunki określone w § 3 może zostać zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu lub gmina może na zasadzie wzajemnego porozumienia stron wskazać inny lokal w którym osoba ta wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 22. Traci moc uchwała nr XXXIX/282/21 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 25 maja 2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Olesno.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Oleśnie

Henryk Kucharczyk