

**UCHWAŁA NR 160/XXVII/2021
RADY GMINY OPATÓW**

z dnia 13 maja 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2pkt 15, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm) oraz art.21 ust. 1 pkt 2, ust.3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm)

Rada Gminy Opatów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 177/XXXVII/2002 Rady Gminy Opatów z dnia 4 kwietnia 2002r.w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Opatów

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

Przewodniczący Rady Gminy
Opatów

Mirosław Szewczuk

§ 1. Postanowienia ogólne

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opatów.

2. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Opatów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Opatów;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, na podstawie art.94 ust.2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r.o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 6) dochodzie –należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) wysokości dochodu gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie:

- 1) w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższa niż 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w najem socjalny lokalu nie może być wyższa niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu nie może być wyższa niż 75% najniższe emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 4. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) utrata mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego działania siły wyższej;
- 2) zajmowanie lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) mieszkanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi lub w lokalach w których na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 8m² powierzchni pokoi lub w gospodarstwie jednoosobowym przypada mniej niż 15m² powierzchni pokoi;
- 4) legitymowanie się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, i mieszkanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 5) istnienie przemocy w rodzinie udokumentowane: prawomocnym orzeczeniem sądowym skazującym sprawcę za przestępstwo przeciwko rodzinie, bądź objęciem rodziny procedurą tzw. „Niebieskiej Karty”, poprawa warunków dotyczy ofiar przemocy;
- 6) bycie bezdomnym.

§ 5. Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

1. Uprawnionymi do wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy są osoby zatrudnione w jednostkach organizacyjnych gminy lub ośrodkach zdrowia na terenie gminy.

2. Do wynajmu lokalu mogą zostać zakwalifikowane także inne osoby które ze względu na kwalifikacje i rodzaj wykonywanej pracy zawodowej są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy.

3. Lokale są wynajmowane na wniosek osób opisanych w ust.1 i 2. Osoby te nie muszą spełniać kryteriów określonych w §2 i §4 uchwały.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie uznania osoby o której mowa w ust. 2 za niezbędną dla funkcjonowania gminy w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami podejmuje Wójt na podstawie informacji złożonej przez kierownika podmiotu zatrudniającego daną osobę.

5. Umowę najmu z osobą określoną w ust.1 lub 2 zawiera się na czas oznaczony do 5 lat, jednak na okres nie dłuższy niż na czas świadczenia pracy.

6. Osoby, które wynajmują lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zobowiązane są na żądanie Wynajmującego do dostarczenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy w terminie wskazanym w wezwaniu. Złożenie zaświadczenia potwierdzającego ustanie stosunku pracy lub niezłożenie zaświadczenia we wskazanym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie najemcy, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu. Umowa najmu lokalu wygasa po upływie 90 dni od daty ustania stosunku pracy lub daty upływu terminu na złożenie zaświadczenia, z zastrzeżeniem terminów o których mowa w ust.5 i 7.

7. W przypadku, gdy Najemca nabył prawo do emerytury lub renty i pobiera jedno z wymienionych świadczeń, Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu do czasu uzyskania innego tytułu do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, jednak nie dłużej niż na sześć miesięcy od nabycia tych praw.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały i których warunki zamieszkania kwalifikujące się do poprawy wymieniono w §4 ust.1 pkt1 i pkt 5 uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały, których warunki zamieszkania kwalifikujące się do poprawy wymieniono w § 4 ust. 1 pkt 6 uchwały.

§ 7. 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. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali, za zgodą Wójta, na wniosek zainteresowanych zamianą stron.
- 2) O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi Wójt zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanych dotychczas lokali.
- 3) Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. Warunki dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:

- 1) Najemcy lokali mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali, za zgodą Wójta, na wniosek zainteresowanych zamianą stron, do którego dołączana jest zgoda na zamianę właściciela lokalu pochodzącego z innego zasobu.
- 2) O zamianę mogą ubiegać się najemcy mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi Wójt zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile na najemcy nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.
- 3) Możliwość zamiany przysługuje osobom zajmującym lokale w innych zasobach, które znajdują się na liście oczekujących o której mowa w § 8 uchwały.

3. Wójt może zgodzić się na zamianę lokali w przypadku jeśli:

- 1) W wyniku zamiany nie nastąpi w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadmierne zagęszczenie w lokalu określone w §4 ust. 1 pkt 3 uchwały lub przekroczenie powierzchni lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy;
- 2) najemcy nie dokonali samowolnej zamiany lokali przed wyrażeniem na nią zgody przez Wójta.

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

1. Wnioski o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali składa się do Wójta w sekretariacie urzędu gminy Opatów, na formularzu przygotowanym przez Wójta oraz dołącza do niego wymienione w formularzu dokumenty.

2. Pozytywnie oceniane są wnioski, spełniające łącznie następujące kryteria:

- 1) wniosek opisuje co najmniej jeden warunek zamieszkiwania kwalifikujący wnioskodawcę do poprawy;
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego opisana we wniosku uzasadnia oddanie lokalu w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu;
- 3) spełnione są warunki określone w ustawie.

3. Wójt ocenia wnioski pod względem spełnienia kryteriów określonych w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku oraz:

- 1) zawiadamia wnioskodawców, których wnioski zawierają braki lub wymagają wyjaśnień, konieczności ich uzupełnienia określając im w tym celu termin 30 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia i pouczając, że wnioski nieuzupełnione w wyznaczonym terminie pozostawione zostaną bez rozpoznania;
- 2) zawiadamia wnioskodawców, których wnioski są kompletne:
 - a) o negatywnej ocenie wniosku – jeżeli sytuacja przedstawiona we wnioskach nie spełnia kryteriów przewidzianych w ust. 2, i wskazuje przy tym, jakie kryteria nie zostały spełnione;
 - b) o pozytywnej ocenie wniosku – jeżeli sytuacja przedstawiona we wnioskach spełnia kryteria o których mowa w ust.2.

4. Wnioski, które zostały pozytywnie ocenione umieszczane są na liście oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. O kolejności umieszczenia pozytywnie ocenionego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku w sekretariacie urzędu gminy Opatów.

5. Skreśla się z listy oczekujących wnioski:

- 1) z urzędu w przypadku stwierdzenia:
 - a) nieprawidłowości podanych: we wniosku lub jego załącznikach, aktualizacji wniosku lub jego załącznikach, oświadczeniu, że dane we wniosku nie uległy zmianie;
 - b) sytuacja opisana w aktualizacji wniosku niespełnienia kryteriów o których mowa w ust. 2; O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadamiany na piśmie.
- 2) w przypadku złożenia informacji przez wnioskodawcę o wycofaniu wniosku.

6. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez podawanie do publicznej wiadomości w terminie do 30 kwietnia każdego roku za poprzedni rok kalendarzowy raportu zawierającego:

- 1) wykaz wniosków wraz z informacją o sposobie ich załatwienia, liczbie osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, wysokości dochodu gospodarstwa domowego, przysługiwaniu pierwszeństwa;
- 2) wykaz zawartych umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali;
- 3) wykaz wniosków znajdujących się na liście oczekujących oraz skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia. Wójt zobowiązany jest do zbadania zasadności zastrzeżeń i uwag dotyczących ogłoszonych raportów i udzielenia zainteresowanym odpowiedzi na piśmie w terminie 60 dni od ich otrzymania.

7. Wnioski na liście oczekujących przed zawarciem umowy najmu lokalu podlegają ponownej weryfikacji poprzez złożenie przez wnioskodawcę: oświadczenia, że dane we wniosku nie uległy zmianie lub aktualizacji wniosku, w przypadku gdy dane we wniosku uległy zmianie.

8. Po weryfikacji, wnioski znajdujące się na liście oczekujących kieruje się do zawarcia umowy najmu wolnych lokali w zasobie. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, prawo do zawarcia umowy najmu nabywa kolejna osoba z listy oczekujących.

§ 9. 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 pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu na rzecz gminy;
- 3) osoby nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie lokalu w najem lub podnajem na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust.1, następuje na ich wniosek złożony nie później niż w terminie 6 miesięcy, liczonego od dnia śmierci najemcy lub opuszczenia przez najemcę lokalu, z zastrzeżeniem ust 3.

3. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu nie spełniają warunków wymienionych w ust 1 albo jeżeli nie złożyły wniosku o którym mowa w ust 2, traktuje się je jako osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i wzywa do opuszczenia zajmowanego lokalu w wyznaczonym w wezwaniu terminie.

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

1. Lokale wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki:

- 1) Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się (na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się):
 - a) powinien znajdować się na parterze budynku albo najwyższej kondygnacji w budynku wyposażonym: w windę lub urządzenie mechaniczne lub hydrauliczne do samodzielnego pokonywania schodów. Ponadto budynek powinien być wyposażony w podjazd dla niepełnosprawnych,
 - b) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90cm,
 - c) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim oraz posadzkę antypoślizgową,
 - d) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2cm,
 - e) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,

- f) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm,
 - g) posiadać kabinę prysznicową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną brodzika i progów, ewentualnie podłoga w brodziku powinna mieć wykończenie antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stołek do kąpieli oraz poręczę wspomagające wstawanie,
 - h) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
 - i) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń.
- 2) Lokal dla osoby niesłyszącej lub słabo słyszającej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
- 3) Lokal dla osoby niewidomej lub słabo widzącej powinien znajdować się w budynku wyposażonym w: wypukłą numerację lokali na drzwiach wejściowych, oznaczenia poziome dotykowe na kłatkach schodowych, posadzki antypoślizgowe.
3. Wskazanie osobie niepełnosprawnej lokalu, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 i 2 następuje tylko za zgodą osoby niepełnosprawnej.

§ 11. Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

1. W zasobie mieszkaniowym gminy jest możliwość wyodrębnienia lokali przeznaczonych do wynajmowania, o których jest mowa w art. 4 ust. 2b ustawy. Udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas określony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym, niepełnosprawnym, w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Opatowie ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

§ 12. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

1. Lokale których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² mogą być oddawane:

- 1) w najem w drodze przetargu;
- 2) 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 z co najmniej siedmiu osób.

2. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu na najem lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² określa Wójt w drodze zarządzenia.

§ 13. Postanowienia końcowe

1. Wnioski objęte ostatecznymi listami oczekujących, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

Przewodniczący Rady Gminy
Opatów

Mirosław Szewczuk