

**UCHWAŁA NR XXI/168/2020
RADY GMINY RUDNIKI**

z dnia 22 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Rudniki uchwala:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudniki.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXIII/183/09 Rady Gminy Rudniki z dnia 3 lutego 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudniki.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rudniki


Jarosław Marchewka

Załącznik do uchwały Nr XXI/168/2020

Rady Gminy Rudniki

z dnia 22 września 2020 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RUDNIKI

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rudniki,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Rudniki,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.", 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.),
- 6) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy Rudniki przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom Gminy Rudniki, którzy nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części i spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.
3. Wnioskodawcy, których współmałżonek posiada tytuł prawny do lokalu nie mogą ubiegać się o przydział lokalu z gminnego zasobu.
4. Kryteria, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą osób, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku.
5. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym, lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy innym osobom niż wskazane w ust. 2.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali

§ 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokali komunalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o średnim miesięcznym

- dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym kwoty:
- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób o średnim miesięcznym dochodzie za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym kwoty:
- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
3. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe.
4. Ustala się następujące obniżki czynszu:
- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury, można obniżyć czynsz maksymalnie o 30%;
 - 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 75% najniższej emerytury, można obniżyć czynsz maksymalnie o 20%.
5. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy 12-miesięczne.

§ 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który posiada powierzchnię mniejszą niż 5m² na jednego mieszkańca,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) sytuację rodzinną (udokumentowana przemoc w rodzinie).

§ 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 1 niniejszych Zasad i jednocześnie:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
 - 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy,
 - 4) posiadającym tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
 - 5) które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy.
2. Pierwszeństwo do zawarcia najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 niniejszych Zasad i jednocześnie, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

§ 6.

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. W celach poprawy warunków zamieszkiwania dopuszcza się możliwość zamiany lokali tylko w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiany lokali mogą być dokonywane tylko pomiędzy najemcami, z którymi zawarto umowy najmu na

czas nieoznaczony.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.
4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą.
5. Zamiana, o której jest mowa w ust. 3 i 4 możliwa jest tylko wtedy, gdy:
 - 1) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany,
 - 2) nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu niezależnych od właściciela.
6. Zamiana lokalu wymaga zawarcia nowych umów najmu.
7. Koszty wynikające z dokonania zamiany lokali ponoszą wyłącznie strony zamieniające się lokalami.

§ 7.

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

1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Do wniosku dołącza się:
 - deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1-2 ustawy,
 - oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy, o którym mowa w art. 21b ust. 1 i ust. 3 ustawy,
 - oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego lub udziału w lokalach lub budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Gminie Rudniki lub w gminach - miastach ościennych,
 - wyrok sądowy o rozwodzie lub separacji - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada,
 - wyrok o przyznaniu alimentów - jeśli wnioskodawca taki wyrok posiada,
 - oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO,
 - orzeczenie o niepełnosprawności (w przypadku osoby niepełnosprawnej),
 - informację z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, że wnioskodawca i osoby od niego zależne, których dalsze przebywanie w rodzinie ze względu na występujące w niej patologiczne zachowania, zagraża ich zdrowiu i życiu (w przypadku zaistnienia takiej sytuacji).
2. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta, w skład której mogą wchodzić przedstawiciele Rady Gminy, pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownicy merytoryczni Urzędu Gminy w liczbie 3-7 osób. Członkowie Komisji są zobowiązani do zachowania tajemnicy danych osobowych wnioskodawców oraz nieujawniania informacji zawartych w treści wniosków i załącznikach.
3. Wnioski o najem lokalu komunalnego będą rozpatrywane w przypadku dysponowania wolnymi lokalami.
4. Komisja mieszkaniowa może zwrócić się o zaopiniowanie wniosku do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Przedszkola Gminnego, Gminnej Szkoły Podstawowej lub innych podmiotów, które posiadają informacje mogące wesprzeć samorząd w podjęciu optymalnej decyzji.
5. Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniującym, zobowiązanym do wydania opinii dla złożonych wniosków, ściśle współpracującym z Wójtem. Z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół.
6. Zatwierdzone wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podlegają podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.
7. Projekty wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy przez 14 dni, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do opinii Komisji Mieszkaniowej.
8. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali oczekujące na zawarcie umowy, powinny aktualizować wniosek o najem poprzez informowanie Urzędu Gminy w okresach do końca I kwartału każdego roku o dochodach oraz sytuacji mieszkaniowej.
9. Osoby, które utraciły miejsce zamieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub znajdują się w sytuacji zagrażającej życiu, zdarzeń losowych, mogą otrzymać lokal poza kolejnością.
10. Zakończenie procedury przyznawania prawa do mieszkania komunalnego, następuje po podpisaniu umowy najmu przez Wójta.

§ 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.

1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.
2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu tego lokalu ze wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem i osobami powinowatymi, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, na pisemny wniosek po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części,
 - 2) zamieszkiwały stale i uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania do chwili wyprowadzenia się najemcy,
 - 3) uregulowały zaległości z tytułu czynszu oraz pozostałych opłat za używanie lokalu,
 - 4) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust 1 i 2.

§ 9.

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

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub poziomy zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić takiej osobie samodzielne wejście do budynku. Drzwi powinny posiadać szerokość min. 90 cm, a ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm. Pomieszczenie higieniczno-sanitarne powinno posiadać wolną przestrzeń manewrową minimum 150 cm szerokości.
2. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn, posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności).
3. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką, ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości min. 90 cm i wysokości min. 220 cm.
4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają w szczególności osoby niewidome oraz słabowidzące.
5. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu do rodzaju niepełnosprawności danego wnioskodawcy Wójt Gminy zleca jego przystosowanie.

§ 10.

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

1. Gmina, może przeznaczyć na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 - z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 - z późn. zm.) wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Rudniki.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony w szczególności na:
 - a) mieszkania chronione wspierane,
 - b) mieszkania chronione treningowe.
3. Mieszkania mogą być przekazywane na cele, o których mowa w niniejszym paragrafie na pisemny

i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rudnikach, zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową.

4. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1, następuje na czas oznaczony.
5. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.

Rozdział 3

Czas trwania umowy najmu socjalnego lokalu

§ 11.

1. Lokale socjalne wynajmowane są na okres nie dłuższy niż 3 lata.
2. Po upływie okresu najmu osobom zajmującym lokal socjalny można:
 - 1) wynająć na czas nieoznaczony ten sam lokal, jeżeli zachodzą warunki do wykreślenia tego lokalu z ewidencji lokali socjalnych, pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 3 ust. 1 i § 4 niniejszych Zasad,
 - 2) zaproponować inny lokal do wynajmu na czas nieoznaczony, po złożeniu przez zainteresowanego zobowiązania do wykonania remontu tego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
 - 3) wynająć w wyjątkowych wypadkach szczególnie trudnej, nadal utrzymującej się sytuacji życiowej najemcy, w tym pozostawania w niedostatku ponownie ten sam lokal na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 4

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy spełniają wymogi określone w niniejszych Zasadach, a ich gospodarstwo domowe tworzy co najmniej 5 członków.

Rozdział 5

Lokale związane ze stosunkiem pracy i kryteria ich przyznawania

§ 13.

1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy. Lokale te przeznaczają się dla osób:
 - 1) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie Gminy Rudniki,
 - 2) zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia, oświacie lub praca ich jest stała i związana z zadaniami realizowanymi na rzecz Gminy Rudniki.
2. Lokale opisane w ust. 1 wynajmowane są na okres nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.

