

**UCHWAŁA NR XXXII/257/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 31 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020r. poz.611) Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zdzeszowice obejmuje lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Zdzeszowice.

2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice zarządza Burmistrz Zdzeszowic.

§ 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611);
- 2) Gminie, wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Zdzeszowice;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Zdzeszowic;
- 4) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, określoną w § 14 niniejszej uchwały;
- 5) gminnym zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Zdzeszowice;
- 6) administratorze - należy przez to rozumieć Gminę Zdzeszowice;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2133 z późn.zm.);
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn.zm.); Dodatkowo za dochód uznaje się wartość dokonanej darowizny nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach oraz przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach;
- 9) miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania;
- 10) najniższa emerytura - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" 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 (Dz. U. z 2020.0.53);
- 11) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć pobliską miejscowość położoną w powiecie krapkowickim;
- 12) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, natomiast w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 13) skierowaniu - dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;

- 14) o centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy a w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy przez okres 3 lat.

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 oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony winny w dniu złożenia wniosku w tym zakresie spełniać następujące kryteria łącznie:

- 1) zamieszkiwać stale i posiadać centrum życiowe na terenie Gminy;
- 2) pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na najem socjalny.

§ 5. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają osoby spełniające w dniu złożenia wniosku następujące kryteria łącznie:

- 1) zamieszkujące stale i posiadające centrum życiowe na terenie Gminy;
- 2) pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 130 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) osobie z orzeczeniem o niepełnosprawności lub występowania w gospodarstwie najemcy osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności ustala się zwiększenie o 30 % miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego określonego w ust.3 uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres. Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego określonego w ust. 3 zwiększa się również o 30 % dla osób, których wyłącznym źródłem dochodu jest renta lub emerytura, świadczenie przedemerytalne lub świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która nie spełniła kryterium dochodowego jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych - na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;
- 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

§ 6. 1. W przypadkach określonych w § 5 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 4) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo - wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie

umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok;

- 5) osoby, które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy i przekazały lokal do dyspozycji Gminy;
- 6) zameldowane są na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku, co udokumentują.

2. W pozostałych przypadkach niewymienionych w ust. 1 przy zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 7. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę posiadającą uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizując wyrok eksmisyjny (wyrok nakazujący opróżnienie lokalu) z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w rażący sposób lub uporczywy przeciwko obowiązkowi porządku domowego;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust.5.

5. Dopuszcza się zawarcie dwóch lub więcej odrębnych umów najmu socjalnego lokalu będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

§ 8. 1. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełnienia kryterium § 5 ust. 1 pkt 3.

2. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na zasadach określonych w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że dotychczasowy najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane oraz zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia i spłacono co najmniej w 1/2 ilości rat.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) brak możliwości swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji w lokalu przez członka gospodarstwa domowego posiadającego udokumentowaną - orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności - niepełnosprawność narządu ruchu,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym przypadająca na członka gospodarstwa domowego powierzchnia użytkowa lokalu wynosi poniżej 8 m² w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 15 m² tej powierzchni.

2. Poprawa warunków zamieszkania może następować w wyniku:

- 1) przyznania prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę,
- 2) przyznania prawa najmu innego lokalu,
- 3) wskazania do najmu pomieszczenia niemieszkalnego lub lokalu, które wnioskodawca adaptuje lub wyremontuje własnym staraniem i na własny koszt.

3. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej jednego roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz prawidłowo z niego korzystał.

Rozdział 4

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. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i mogą być dokonywane:

- 1) na wolny lokal mieszkalny zaproponowany przez Gminę, w przypadku gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub gdy powierzchnia lokalu jest niewspółmiernie duża w stosunku do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy;
- 2) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą, na ich wspólny wniosek, za zgodą Burmistrza wyrażoną po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. 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.

3. Zamiana lokali mieszkalnych może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.

4. Zamiana lokali może nastąpić tylko za zgodą właściciela tych lokali na jej dokonanie, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamieniane lokale będą wolne od zadłużeń czynszowych. Nie dotyczy to sytuacji, w której do zamiany dochodzi z inicjatywy wynajmującego.

5. Nie można odmówić zamiany lokalu w wypadkach:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w lokalach wieloizbowych oraz poniżej 6 m² w przypadku lokalu jednoizbowego);
- 2) szczególnych warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

§ 11. 1. Najemcy zajmujący lokale socjalne mogą dokonywać ich zamiany za zgodą wynajmującego z innym najemcą.

2. Do zamian lokali socjalnych stosuje się § 5 ust.3 i 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 12. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu zgodnie z zasadami zawartymi w rozdziale 2 § 3 i § 5 ust.1.

2. Postanowienia niniejszego paragrafu mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiada tytuł prawny do tego lokalu i zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 6

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

§ 13. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową. Komisję powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym i jest organem kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali.

3. Do zadań komisji należy:

- 1) uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych z projektami list.

4. Ustalenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej utrwalane są w protokołach z posiedzenia tej Komisji lub w protokołach z oględzin zajmowanych lokali.

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem przypadków określonych w § 9 pkt od 1 do 2 niniejszej uchwały, zobowiązane są do złożenia wniosku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zdziechowicach.

2. Wnioski przekazywane są do właściwej komórki Urzędu Miejskiego w Zdziechowicach.

3. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) w artykule 13 i 14, są publicznie dostępne na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Zdziechowicach pod adresem <https://bip.zdziechowice.pl>. Dostęp do ww. informacji możliwy jest również w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Zdziechowicach w godzinach pracy Urzędu oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania,
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1, ust. 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),
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

4. Komisja w uzasadnionych przypadkach może wnioskować do Gminy o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego dotyczącego sytuacji wnioskodawcy. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego zostanie stwierdzona rażąca dysproporcja między zadeklarowanymi dochodami w złożonym wniosku, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, komisja powinna negatywnie zaopiniować złożony wniosek.

5. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu, następuje w formie list przydziału mieszkań z podziałem na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i listę przydziału lokali socjalnych, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednie kryteria niniejszej uchwały.

6. Listy zatwierdza Burmistrz po uprzednim zaopiniowaniu ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie ich na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zdziechowicach. Listy winne zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

8. Osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są na wezwanie Gminy do 15 marca każdego roku uzupełnić złożony wniosek o informacje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

9. W przypadku wnioskodawcy, który:

- 1) nie spełni kryteriów wymienionych w § 3 ust.2, § 5 ust.1 niniejszej uchwały;

- 2) złożył oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane lub zataił dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu zawiadamia o tym fakcie Komisję, która po weryfikacji sytuacji osoby z listy przedkłada Burmistrzowi wniosek o wykreślenie takiej osoby z listy.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 15. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności są oddawane w najem rodzinom spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którym zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu. Najemcy lokalu na żądanie Gminy składają oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 6 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Najemcy lokalu na żądanie Gminy składają oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611).

6. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 5 nie powinna przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania do wynajmowania lokali osobom niepełnosprawnym, na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione

§ 16. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych określa się z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych musi uwzględniać rodzaj niepełnosprawności i dawać możliwość swobodnego wykonywania wszystkich czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu.

3. Do podstawowych warunków wymaganych dla każdego lokalu przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej zalicza się:

- 1) usytuowanie lokalu mieszkalnego do pierwszego piętra włącznie;
- 2) brak progów.

4. Jeżeli w zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielono lokale przeznaczone do wynajmowania na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione, udostępnia się je osobom, które złożyły oświadczenie woli o zamiarze najmu tych lokali na czas określony.

5. Możliwość zamieszkania w mieszkaniu wspomaganim lub mieszkaniu chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zarobków i możliwości.

6. Na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

7. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy mieszkań wspomaganych i mieszkań chronionych, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

8. Osoba zakwalifikowana do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie mieszkania wspomagane lub mieszkania chronionego, na czas zamieszkiwania w takim mieszkaniu podpisuje umowę określającą zasady wsparcia, dostosowane do indywidualnych potrzeb tej osoby.

9. Mieszkanie wspomagane lub mieszkania chronione wynajmuje się na czas określony za odpłatnością zmienną w okresie obowiązywania umowy, jednak na poziomie nie wyższym niż ustalony dla lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 9

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 17. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę skutkującego rozwiązaniem umowy Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskimi najemcy a także osobie pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby spełniają następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 2 lata do dnia opuszczenia lokalu lub w stosunku do pozostałych osób zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu;
- 2) nie mają warunków do zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania dotychczasowego najemcy;
- 3) spełniają warunki określone w § 3;
- 4) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu;
- 5) nie dysponują innym lokalem.

§ 18. 1. Na wniosek najemcy zajmującego lokal, w którym na jednego członka rodziny przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej dla gospodarstw wieloosobowych i nie więcej niż 20 m² dla gospodarstw jednoosobowych, może zostać dokonana zmiana dotychczasowej umowy najmu na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, w przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu najemca osiąga dochody określone w § 5 ust.1 pkt 3, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, w stosunku do której Gmina uzyskała orzeczenie sadowe o opróżnieniu lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

3. W szczególnie uzasadnionych wyjątkowych przypadkach Burmistrz może po zaciągnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej w Zdzieszowicach wyrazić zgodę na zawarcie umowy o najem lokalu z osobami niespełniającymi warunków określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

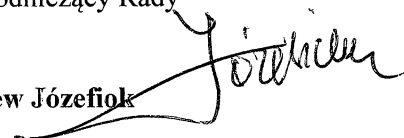
§ 19. Traci moc uchwała nr IV/42/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 21 stycznia 2015 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zdzieszowice (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego poz.194).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Zbigniew Józefiak



Uzasadnienie

Podjęcie proponowanej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzeszowice jest spowodowane koniecznością dostosowania obecnej uchwały regulującej te kwestie do treści przepisu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611; dalej ustawa o ochronie praw lokatorów).

Przepis upoważniający do podjęcia Uchwały został zmieniony ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756 z późn. zm.). W świetle art.17 tej ostatniej ustawy - uchwały, o których mowa w art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów (w tym Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy) w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 roku, zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany tejże ustawy. Dwudziestoczwemiesięczny termin upływa zatem 21 kwietnia 2021 roku.

W proponowanym projekcie Uchwały uregulowano zasady przeznaczania do wynajmowania lokali osobom niepełnosprawnym, na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione.

Obowiązek uregulowania w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w wskazanym wyżej zagadnieniu ustawodawca wprowadził do ustawy o ochronie praw lokatorów wzmiankowaną ustawą z dnia 22 marca 2018 roku.