



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 26 marca 2021 r.

Poz. 830

### UCHWAŁA NR XXXVII/211/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE

z dnia 22 marca 2021 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemodlin**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b 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) Rada Miejska w Niemodlinie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemodlin.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Niemodlin;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Niemodlina;
- 3) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) 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 2020 r. poz. 611);
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej 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 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 10) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

## **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**

§ 3.1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub podnajem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury.

§ 4. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające stosowanie obniżek czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 50% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 25% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

## **Rozdział 3**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

## **Rozdział 4**

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

§ 6.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1, a:

- 1) zajmują lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy, na podstawie umowy na czas nieoznaczony, przeznaczone do rozbioru lub remontu, w związku ze stwierdzeniem stanu zagrożenia życia potwierdzonego orzeczeniem właściwego organu lub
- 2) są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 3 ust. 2, a:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu lub
- 2) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, jeżeli ich wcześniejszym miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpiły w terminie 6-ciu miesięcy od daty opuszczenia rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo-wychowawczej.

## **Rozdział 5**

### **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**

§ 7.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody wynajmującego.

2. Dokonanie zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może nastąpić za zgodą obu wynajmujących lub wynajmującego i właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

§ 8.1. Najemcy mogą dokonać wzajemnej zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z lokalami znajdującymi się w innych zasobach w razie spełnienia następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) nie zalegania z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu.

2. Zamiana może polegać również na dostarczeniu z mieszkaniowego zasobu Gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Zamiany nie dokonuje się, jeżeli w jej wyniku nastąpiłoby pogorszenie warunków zamieszkiwania określonych w § 5.

## **Rozdział 6**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 9.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Urzędzie Miejskim w Niemodlinie lub w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niemodlinie wraz z odpowiednimi dokumentami i oświadczeniami.

2. Wniosek o najem lokalu podlega wstępnej weryfikacji, a następnie jest kierowany do zaopiniowania przez Komisję.

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Nie uzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niemodlinie o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, zmiany struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

5. Wnioski można składać w terminie do końca lutego danego roku.

§ 10.1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu sprawuje Komisja powołana przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

2. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele Rady Miejskiej w Niemodlinie oraz Ośrodka Pomocy Społecznej w Niemodlinie.

3. Komisja opiniuje wnioski w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Z posiedzenia Komisja sporządza protokół, który niezwłocznie przedkłada Burmistrzowi.

§ 11.1. Po uzyskaniu wyników pracy Komisji sporządza się listę osób zakwalifikowanych do najmu lokali na czas nieoznaczony oraz listę osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu, a także listę osób zakwalifikowanych do zamiany lokalu, które zatwierdza Burmistrz Niemodlina.

2. Osoby ujęte na listach osób zakwalifikowanych do najmu, przed wydaniem wskazania zobowiązane są do ponownego udokumentowania spełnienia kryterium dochodu.

3. Umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do najmu nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie Gminy.

4. Listy osób zakwalifikowanych do najmu sporządzane są co najmniej raz w roku i tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone.

## **Rozdział 7**

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

**§ 12.1.** Poza przypadkami określonymi przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszej uchwały, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu:

- 1) po śmierci najemcy w przypadku braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, osobom bliskim, które łącznie spełniają następujące kryteria:
  - a) w dniu śmierci najemcy nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, ale wykazały, że zamieszkiwały i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci,
  - b) nie zalegają z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu,
  - c) spełniają kryteria dochodowe wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - d) były zgłoszone wynajmującemu do naliczania opłat w związku z eksploatacją lokalu;
- 2) w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, osobom bliskim najemcy, a także osobie/osobom pozostającej/pozostającym faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które łącznie spełniają następujące kryteria:
  - a) jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, ale zamieszkiwały i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę,
  - b) nie zalegają z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu,
  - c) spełniają kryteria dochodowe wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - d) były zgłoszone wynajmującemu do naliczania opłat w związku z eksploatacją lokalu.

2. Przez osoby bliskie najemcy rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione.

3. Dotychczasowi najemcy, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu ze względu na zadłużenie, mogą się ubiegać o zawarcie umowy na przedmiotowy lokal, o ile spłacili zadłużenie związane z zajmowanym lokalem w całości i spełniają kryteria określone w § 3.

## **Rozdział 8**

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

**§ 13.1.** Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych, przystosowany 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 sytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

2. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową.

3. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową, posiadać równomierne i rozproszone oświetlenie. W częściach wspólnych budynku, w których znajduje się lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku należy wykorzystywać kontrastowe kolory, aby zaznaczyć zmiany poziomu (np. schodów, pochylni), elementów otoczenia (np. miejsce gdzie kończy się posadzka a zaczyna ściana).

4. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu słuchu powinien znajdować się w budynku który nie posiada drewnianych stropów.

5. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością intelektualną powinien znajdować się w spokojnej części miasta/Gminy, aby ograniczyć bodźce mogące wpłynąć negatywnie na lokatora.

6. W przypadku innych niepełnosprawności, niż wymienione w ust. 1 do 5, wskazywany do zamieszkiwania lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uwzględnieniu z tą osobą.

7. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku 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 zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.), wskazywany do zamieszkania lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się osobą niepełnosprawną.

8. W przypadku osób wymienionych w ust. 7, które mają prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazywany lokal powinien uwzględniać to prawo.

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

## **Rozdział 9**

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

§ 14.1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina, w miarę posiadanych możliwości, może przeznaczyć lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych, w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych.

4. Wyłanianie osób do używania mieszkań chronionych, o których mowa w ust. 1, następuje na podstawie obowiązujących przepisów prawa, regulujących zasady przyznania tych mieszkań.

5. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne oraz inne opłaty związane z używaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych lub mieszkań chronionych wspieranych.

## **Rozdział 10**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 15.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się do oddawania w najem osobom, których gospodarstwo domowe liczy co najmniej 6 osób.

2. Przy wyborze osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 stosuje się kryteria przewidziane dla umów najmu lokalu na czas nieoznaczony określone w § 6.

## **Rozdział 11**

### **Postanowienia przejściowe i końcowe**

§ 16. Wnioski o najem lokali, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXIX/235/05 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemodlin (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2005 r. Nr 26, poz. 549).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

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

Przewodniczący Rady

*Bartosz Wajman*