

UCHWAŁA Nr XXVI/141/21

RADY MIEJSKIEJ W TUŁOWICACH

z dnia 28 stycznia 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611) Rada Miejska w Tułowicach uchwala, co następuje:

§ 1.

Postanowienia wstępne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:
 - 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tułowice;
 - 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Tułowic;
 - 5) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza;
 - 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
 - 7) mieszkańcu Gminy – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu;
 - 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć mieszkańca Gminy:
 - a) składającego pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu,
 - b) składającego pisemny wniosek o zgodę na zamianę lokali i mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
 - 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.”;
 - 11) Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Tułowicach, przy ul. Kościuszki 13;
 - 12) Mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Tułowice.

§ 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

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony - w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem, nie może przekraczać:
 - 1) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającego zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu - w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem nie może przekraczać:
 - 1) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu - w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie może przekraczać:
 - 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
 - 2) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

§ 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy, to zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu lub mieszkaniu:
 - 1) którego powierzchnia w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 5 m²;
 - 2) mieszczącym się w budynku, którego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców;
 - 3) niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, potwierdzonym orzeczeniem właściwego organu nadzoru budowlanego.
2. Kryterium kwalifikującym wnioskodawcę do poprawy warunków mieszkaniowych jest także utrata lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego zdarzenia.
3. Warunki zamieszkiwania określone w ust.1 nie muszą być spełnione łącznie.

§ 4.

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

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy:
 - 1) spełniają warunki określone w § 3 uchwały oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 2 ust.1;

2) opuszczają pieczę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 2 ust. 1, a przed umieszczeniem w placówce pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy;

3) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- a) uregulowali w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe z odsetkami oraz opłatami eksploatacyjnymi, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi) oraz związane z nimi koszty sądowe i egzekucyjne,
- b) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- c) wnioskodawca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 5.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które zamieszkują w warunkach określonych w § 3 uchwały oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 2 ust.2;
- 2) osobom, które opuszczają pieczę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz osiągają dochód nie większy niż określony w § 2 ust. 2, a przed umieszczeniem w placówce pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy;
- 3) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:
 - a) uregulowali w całości należności z tytułu zajmowania lokalu tj.: zaległości czynszowe z odsetkami, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z odsetkami, ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
 - b) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - c) wnioskodawca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 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. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę lokali.
2. Zamiana lokali może również nastąpić na zgodny wniosek najemcy lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i najemcy posiadającego tytuł prawny do lokalu w innych zasobach. Zamiana wymaga zgody właścicieli obu zasobów.
3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych należnych opłat, zgoda może być wyrażona po uregulowaniu wszelkich zaległości.
4. Zamiana lokali dokonywana jest na pisemny wniosek obu zainteresowanych stron.

§ 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Wnioskodawcy składają wnioski o przydział lokalu i zawarcie umowy najmu w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej pisemnie wraz z deklaracją oraz oświadczeniem o wysokości dochodów zgodnie z art. 21b ustawy.
2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej dokonuje formalnej weryfikacji wniosków i sporządza pełną listę wnioskodawców.
3. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w porozumieniu ze Społeczną Komisją Mieszkaniową sporządza listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu biorąc pod uwagę kryteria ujęte w niniejszej uchwale.
4. Na podstawie zgromadzonych informacji zawartych we wnioskach, Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza propozycje dotyczące przydziału lokali komunalnych wybranym wnioskodawcom i przekazuje je Burmistrzowi celem ich zatwierdzenia.
5. Ostatecznej decyzji dotyczącej przydziału lokalu z zasobu Gminy dokonuje Burmistrz, który przekazuje swoją decyzję Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
6. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zawiadamia wnioskodawców, którym został przydzielony lokal z zasobu Gminy o podjętej w tej kwestii decyzji.
7. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone.
8. Po upływie terminu ważności list, należy złożyć nowe wnioski o przydział lokalu i zawarcie umowy najmu, które podlegają ponownej weryfikacji na podstawie aktualnych danych dotyczących warunków mieszkaniowych i materialnych wnioskodawcy.
9. Wnioski o przedłużenie najmu socjalnego lokalu w związku z upływem okresu, na jaki została zawarta umowa, należy składać pisemnie w siedzibie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wraz z deklaracją oraz oświadczeniem o wysokości dochodów zgodnie z art. 21b ustawy.
10. Wnioski o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu są rozpatrywane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na podstawie złożonych przez wnioskodawcę dokumentów, a następnie są przekazywane Burmistrzowi celem ostatecznego podjęcia decyzji o możliwości zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres lub odmowie zawarcia takiej umowy.

§ 8.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z zasobu Gminy.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje i odwołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.
3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) udział w oględzinach pomieszczeń zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o najem lokalu bądź zamianę;

- 2) opiniowanie pod względem formalnym wniosków o przydział i zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 9.

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

1. Lokale przeznaczone do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu, wzroku, słuchu, wymagające stałej lub długotrwałej opieki innych osób w związku z ograniczoną możliwością stałej egzystencji potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu lub osób z posiadanym prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, wskazany lokal winien uwzględniać swoim położeniem oraz wyposażeniem rodzaj niepełnosprawności oraz uwzględniać prawa osób niepełnosprawnych. W szczególności lokale powinny być usytuowane w budynkach bez barier architektonicznych, gwarantujących możliwość swobodnego dostępu do lokalu.
2. Osoby wyszczególnione w ust. 1 mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wyżej wymienionych kryteriów.

§ 10.

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 osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, może być zawarta umowa najmu jeżeli spełni następujące kryteria:
 - 1) jest osobą pełnoletnią;
 - 2) przez okres ostatnich pięciu lat zamieszkiwała wspólnie z najemcą ;
 - 3) Spełnia kryteria określone § 2 ust. 1.
2. Przesłanki wymienione w §10 ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
3. Z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, może być zawarta umowa najmu jeżeli spełni następujące kryteria:
 - 1) jest osobą pełnoletnią;
 - 2) przez okres ostatnich pięciu lat zamieszkiwała wspólnie z najemcą aż do chwili jego śmierci;
 - 3) Spełnia kryteria określone § 2 ust. 1.
4. Przesłanki wymienione w §10 ust. 3 muszą być spełnione łącznie.
5. Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu przez najemcę lub w razie jego śmierci, w przypadku nie spełniania kryteriów określonych w §10 ust. 1 lub odpowiednio §10 ust. 2 zobowiązane są opróżnić lokal oraz go opuścić i wydać wynajmującemu w terminie do końca miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym nastąpiło zdarzenie uzasadniające opuszczenie lokalu.
6. Do czasu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu osoby pozostające w nim bez tytułu prawnego obowiązane są, bez wezwania, do uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 11.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych liczących nie mniej niż 6 osób, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury.

§ 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina, w miarę posiadanych możliwości, może przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.
2. Gmina Tułowice przeznacza 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. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do użytkowania na czas oznaczony.
4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań chronionych, następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2.
5. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

§ 13.

1. Traci moc uchwała nr X/85/03 z dnia 23 października 2003r. Rady Gminy Tułowice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tułowice.
2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Tułowic.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Frédéric Coppin