

**UCHWAŁA NR XIV/106/2019
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Reńska Wieś**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i poz. 1309) Rada Gminy Reńska Wieś uchwala, co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś oraz tryb i kryteria wyboru osób, których przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu tych lokali.

2. Gmina wykorzystuje zasób mieszkaniowy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób pozostających w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych poprzez zapewnienia lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

§ 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,

2. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Reńska Wieś,

3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Reńska Wieś,

4. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,

5. Mieszkańcu – należy przez to rozumieć osobę zamieszkałą na terenie Gminy i zamiarem stałego pobytu,

6. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w przepisach ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

II. Zasady wynajmowania lokali na czas nieokreślony, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

§ 3. 1. Umowę najmu lokalu z mieszkaniowego zasoby Gminy zawiera się ze wskazanymi przez Wójta wnioskodawcą.

2. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy w pierwszej kolejności przysługuje wnioskodawcy, który:

1) jest mieszkańcem Gminy przez okres co najmniej 5 lat,

2) pozostaje w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

3. Za trudne warunki materialne uważa się osiągnięcie średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nieprzekraczającego:

1) W przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 120 % najniższej emerytury,

2) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 150 % najniższej emerytury.

4. Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, którego:

1) stan techniczny i wyposażenie uniemożliwia stały pobyt ludzi,

2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 7 metrów kwadratowych,

3) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego co najmniej jeden z członków rodziny jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym w zakresie ruchowym stwierdzoną orzeczeniem powiatowego zespołu do spraw

niepełnosprawności, jeżeli powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka tej rodziny nie przekracza 10 metrów kwadratowych.

5. Pierwszeństwo określone w ust.2 nie przysługuje wnioskodawcy, który:

- 1) utracił mieszkanie na skutek eksmisji,
- 2) zbył tytuł prawny do wcześniej posiadanego lokalu mieszkalnego,
- 3) odmówił uprzednio przyjęcia wskazanego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej, na której znajduje się budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe,

§ 4. 1. Lokal socjalny przysługuje osobie, której przyznano uprawnienie do tego lokalu prawomocnym orzeczeniem sądu,

2. O wynajęcie lokalu socjalnego ma prawo ubiegać się osoba, która spełnia wymagania określone w § 3 ust. 2 i w ust. 4 oraz osiąga średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o najem takiego lokalu:

- 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 50% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 80% kwoty najniższej emerytury

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony:

- 1) do 3 lat w przypadku spełniania kryterium dochodowego określonego w ust.2,
- 2) 1 roku w przypadku:

- a) Przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego prawomocnym orzeczeniem sądu,
- b) Przekroczenia kryterium dochodowego określonego w ust.2, nie więcej jednak niż o 20%.

§ 5. 1. Pomieszczenie tymczasowe przyznaje się osobie wobec której wszczęto egzekucje na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono o obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się lokal, który:

- 1) wie spełnia wymogów lokalu socjalnego określonych w ustawie,
- 2) pozyskany został poza mieszkaniowego zasobu Gminy,

3. Pomieszczenia tymczasowe udostępnia się na okres od jednego do trzech miesięcy.

§ 6. Przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy może ponadto nastąpić w przypadku:

- 1) utraty dotychczasowego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) wykonania remontu lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie Gminy w zamian za prawo najmu,
- 3) braku możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania na terenie Gminy przez osoby, które opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą lub ośrodek szkolno-wychowawczy w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- 4) występowania w rodzinie przemocy fizycznej lub psychicznej, jeżeli stosowanie tej przemocy wynika z wyroku sądu, a nie orzeczono obowiązku opuszczenia lokalu przez osobę stosującą przemoc,
- 5) realizacji programu wychodzenia z bezdomności.

§ 7. 1. Do remontu w zamian za prawo najmu może być przeznaczony lokal mieszkalny, który:

- 1) wymaga robót wykraczających poza bieżące naprawy i konserwację,
- 2) powstał w wyniku adaptacji strychu na mieszkanie,
- 3) został utworzony w wyniku przeznaczenia lokalu użytkowego na mieszkalny.

2. Na wykonanie remontu Wójt ogłasza konkurs ofert adresowany do wnioskodawców ubiegających się o mieszkanie z zasobu Gminy oraz najemców zainteresowanych poprawą warunków mieszkaniowych.

3. Warunki i zakres wykonania remontu w zamian za prawo najmu przeznaczonego do remontu lokalu mieszkalnego podaje się do wiadomości publicznej na okres 21 dni w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

4. Zakres remontu, termin jego wykonania, sposób rozliczenia nakładów poniesionych na remont określa umowa zawarta z osobą wyłonioną na podstawie konkursu, o którym mowa w ust. 2.

III. Obniżki czynszu

§ 8. 1. O obniżenie czynszu mogą ubiegać się najemcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Czynsz może być obniżony do następujących wysokości:

- 1) 50% kwoty czynszu dla najemców, który średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 100% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 25% kwoty czynszu dla najemców, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż 100% uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

3. Stawka czynszu najmu dla lokalu wynajmowanego na czas nieokreślony może być maksymalnie obniżona do poziomu stawki czynszu dla lokalu socjalnych wyznaczonym w mieszkaniowym zasobie Gminy

IV. Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 9. Zamiana lokalu mieszkalnego może nastąpić poprzez wskazanie wolnego lokalu mieszkalnego lub dokonanie zamiany pomiędzy najemcami.

§ 10. 1. Gmina zapewnia lokal zamienny najemcy, który:

- 1) mieszka w budynku Gminy przeznaczonym do rozbioru, kapitalnego remontu lub modernizacji,
- 2) mieszka w budynku wyłączonym z użytkowania lub w budynku, który podlega opróżnieniu zgodnie z decyzją organów nadzoru budowlanego,
- 3) utracił dotychczasowe mieszkanie na skutek katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru,
- 4) mieszka w lokalu, którego stan techniczny nie pozwala na pobyt ludzi,
- 5) nie skorzystał z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy wynoszącym mniej niż 50%.

§ 11. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Wójta.

2. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokali mieszkalnych, jeżeli:

- 1) zamiana spowoduje naruszenie przepisów uchwały,
- 2) wnioskodawca posiada zadłużenie z tytułu należności czynszowych,
- 3) osiągane przez wnioskodawcę dochody są niższe niż określone w §3 ust. 3 pkt 1 i 2 uchwały.

3. Zgody, o której mowa w ust. 1, udziela się na wspólny wniosek najemców.

§ 12. Na zgodny wniosek osób zamierzających dokonać zamiany lokali mieszkalnych dopuszcza się możliwość zamiany lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy na lokal mieszkalny stanowiący własność innego właściciela lub będący przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

V. Warunki, jakie spełniać musi lokal wskazywany dla niepełnosprawnych

§ 13. 1. Lokal mieszkalny dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób pozwalającej na dostęp do lokalu mieszkalnego bez barier i umożliwiać zapewniać przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami lokalu bez barier, a ponadto pomieszczenia sanitarno-higieniczne winny zapewniać:

- 1) przestrzeń manewrową o wymiarach co najmniej 1,5m x 1,5m,
- 2) dostęp do miski ustępowej, umywalki i natrysku,
- 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

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

§ 14. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Gminy na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,

2. W cel przeznaczania lokalu na realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Reńskiej Wsi składa do Wójta wniosek określający cel na jaki lokal mieszkalny ma być przeznaczony, minimalny standard lokalu, oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, okres najmu i wysokość nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. O przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust.1, decyduje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

VII. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych i sposób sprawowania kontroli społecznej

§ 15. 1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć wniosek o przydział takiego do Urzędu Gminy w Reńskiej Wsi z załączonymi do niego dokumentami stwierdzającymi spełnienie warunków zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Jeżeli wniosek wymaga uzupełnienia Urząd Gminy wzywa do uzupełnienia wniosku w określonym zakresie w terminie 14 dni od otrzymania tego wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

3. W celu sprawdzenia zasadności wniosku upoważnieni pracownicy Urzędu Gminy w Reńskiej Wsi przeprowadzają wizje lokalną w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, po uprzednim poinformowania wnioskodawcy o terminie jej przeprowadzenia.

4. Złożone wnioski sprawdzane są pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale i kwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Po zakwalifikowaniu danego wniosku do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub umowy najmu lokalu socjalnego sporządza się listę osób, z którymi umowy te mają być zawarte z podziałem na wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony i umowy najmu lokalu socjalnego.

6. Wnioski, o których mowa w ust.1, oraz listy wnioskodawców, o których mowa w ust.3 podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Jeżeli w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku nie zostanie zawarta z wnioskodawcą umowa najmu lokalu na czas nieokreślony lub umowa najmu lokalu socjalnego Urząd Gminy w Reńskiej Wsi wzywa wnioskodawcę do aktualizacji wniosku, w razie odmowy aktualizacji wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony oraz umowy najmu lokalu socjalnego ogłasza się w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

§ 16. 1. Kontrolę społeczną wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oraz umowy najmu lokalu socjalnego sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w liczbie do 5 członków powoływana jest zarządzeniem Wójta, który określi Regulamin jej działania.

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

§ 17. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które:

- 1) pozostały po śmierci najemcy w lokalu, jeżeli są mieszkańcami Gminy i nie wstąpiły w stosunek najmu po jego śmierci, a wspólnie zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci,
- 2) pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, są osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu z uzasadnieniem,

- 2) miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 3,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i przestrzegają porządku domowego,
- 4) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal,
- 5) wspólne zamieszkiwanie z najemcą, o którym mowa w ust.1, zostanie potwierdzone odpowiednimi dowodami.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych Gmina może wskazać innych lokal o mniejszej powierzchni mieszkaniowej.

IX. Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu

§ 18. 1. Weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony odbywa się w okresie ustawowym, nie dłuższym niż 5 lat.

2. W przypadku wzrostu dochodów ponad kryterium określone w § 3 ust. 3 wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

X. Postanowienia końcowe

§ 19. W celu ułatwienia wnioskodawcom składania wniosków przewidzianych w niniejszej uchwale i usprawnienia postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 15, Wójt określi w drodze zarządzenia wzory formularzy tych wniosków.

§ 20. Traci moc uchwała Rady Gminy Reńska Wieś nr XXXVIII/273/2002 z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu kalendarzowym, w którym upłynął okres 14 dnia od tego ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krzysztof Olszowka