

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../20
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611,) Rada Miejska w Ozimku uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. 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 Ozimek;
- 4) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie gminy, składającą pisemny wniosek o najem, zamianę lokalu, dołączenie wolnego pomieszczenia, przedłużenie najmu lokalu oraz uprawnionego do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego nakazującego eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U z 2019r. poz. 2153);
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U z 2019r. poz. 2153);
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2020r. poz. 53 z późn. zm.);
- 8) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniodawcze, powołane przez Burmistrza Ozimka.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się jedną z następujących sytuacji:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 5 m², a w przypadku, gdy przynajmniej jedna z osób prowadzących wraz z wnioskodawcą gospodarstwo domowe jest dzieckiem legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności obowiązującym do ukończenia przez niego 16 roku życia, bądź osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów nie - 8 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt stały ludzi, potwierdzone orzeczeniem właściwego organu;

- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który ze względu na kondygnację, wyposażenie techniczne, powierzchnię – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 3. Lokal może być wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy niemającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz miesiącu zaproponowania takiego lokalu, nie przekracza kwoty:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 200% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 150% najniższej emerytury.

§ 4. Lokal socjalny może być wynajęty na czas oznaczony wnioskodawcy, który nie ma tytułu prawnego do lokalu i którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz w miesiącu zaproponowania lokalu nie przekracza kwoty:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 75% najniższej emerytury.

§ 5. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na wniosek najemcy na kolejny czas oznaczony, jeżeli dochody wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie nowej umowy na ten lokal, nie przekraczają więcej niż o 20% kwoty określonej w § 4 dla gospodarstwa jednoosobowego i o więcej niż 10% dla gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. 1. O obniżenie czynszu mogą się ubiegać najemcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

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

3. Stawka czynszu najmu dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może być maksymalnie obniżona do poziomu stawki czynszu dla lokali socjalnych wyznaczonych w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 5.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje następującym wnioskodawcom, niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniającym warunki określone w §3:

- 1) pozbawionym lokalu na skutek klęsk żywiołowych i nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zamieszkać;
- 2) zamieszkującym w lokalach lub budynkach mieszkaniowego zasobu gminy i posiadającym umowy na czas nieoznaczony – przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub sprzedaży;
- 3) będącymi osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, potwierdzonym orzeczeniem wydanym na podstawie odrębnych przepisów;

- 4) zamieszkujących w warunkach kwalifikujących do ich poprawy określonych w §2;
- 5) zamieszkujących w lokalu socjalnym, do którego po upływie czasu, na jaki była zawarta umowa najmu, nie mogą uzyskać przedłużenia umowy na kolejny okres z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, spełniającym warunki do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom, niemającym tytułu prawnego do lokalu i spełniającym warunki określone w §4, którzy opuścili placówkę opiekuńczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

§ 9. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane osobom:

- 1) zatrudnionym na stanowiskach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy bez względu na dochód. Stanowiska te będą określone przez Burmistrza Ozimka i podawane do publicznej wiadomości.

2. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia osobom niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania gminy na czas trwania stosunku pracy decyduje Burmistrz Ozimka na pisemny wniosek pracodawcy

§ 10. W pozostałych przypadkach nie wymienionych w § 7 i § 8, przy zawarciu umowy najmu na czas nieokreślony podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozimek oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy na czas nieoznaczony mogą za zgodą wynajmującego dokonywać zamiany tych lokali na:

- 1) inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego;
- 2) wzajemną zamianę mieszkań po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust.1 jeżeli którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, a nie ureguluje tej zaległości przed zawarciem umowy najmu zamienianego lokalu.

§ 12. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inny lokal spoza tego zasobu może nastąpić w sytuacji gdy:

- 1) wnioskodawcy lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego (niż zamieniany) lokalu położonego na terenie Gminy Ozimek;
- 2) zamiana nie doprowadzi do przeludnienia lokalu (mniej niż 8m² powierzchni mieszkalnej na osobę) wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) strona zamieszkująca w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy nie ma zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach mieszkaniowych;
- 4) strona zamieszkująca w lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy posiada pisemną zgodę wynajmującego tego lokalu oraz zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami mieszkaniowymi.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali są przyjmowane przez Burmistrza Ozimka.

2. We wniosku o najem lokalu wnioskodawca zobowiązany jest podać:

- 1) dane meldunkowe;
- 2) dane o zajmowanym dotychczas mieszkaniu;
- 3) dane o dochodzie;
- 4) imiona i nazwiska wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;

- 5) oświadczenie, że nie jest głównym najemcą jak również nie jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub budynku;
- 6) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych;
- 7) uzasadnienie wniosku.

3. Burmistrz Ozimka sporządza i aktualizuje listę osób oczekujących na mieszkanie wg kolejności składania wniosków.

4. Wnioski o najem lokali wymagają aktualizacji i podtrzymania w okresach nie dłuższych niż 2 lata, w przeciwnym wypadku wnioski będą usuwane z listy oczekujących i nie będą przedmiotem dalszego rozpatrywania.

5. Osoby, które dwukrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu wskazanego jej lokalu, odpowiedniego do ilości osób mających w tym lokalu zamieszkać, będą usuwane z listy osób oczekujących na mieszkanie.

§ 14. 1. Burmistrz Ozimka, w celu poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych kontroli społecznej, zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową, w skład której wchodzi osoby spośród pracowników: Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku, Ośrodka Integracji i Pomocy Społecznej w Ozimku, Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółki z o.o. w Antoniowie oraz radnego wskazanego przez Radę Miejską w Ozimku. Kadencja Komisji Mieszkaniowej trwa 5 lat.

2. Burmistrz Ozimka ustali i wywiesi w widocznym miejscu informację o dniu i godzinie comiesięcznego przyjmowania stron w sprawach związanych ze skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. W przyjmowaniu stron mogą uczestniczyć członkowie Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 15. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w mieszkaniowym zasobie gminy mogą być wynajmowane wnioskodawcom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwa domowe składające się co najmniej z 5 osób i spełniającym kryteria określone w § 3.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, o ile zamieszkiwały faktycznie, za wiedzą wynajmującego, z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 5 lat, poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu.

2. Nie mogą uzyskać umowy najmu osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu, w którym mogą zamieszkać oraz, których dochody przekraczają kryteria określone w § 3 dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i w § 4 dla lokalu socjalnego oraz nie spłaciły ewentualnego zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę.

Rozdział 10.

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

§ 17. Uchyla się Uchwałę Nr XXXII/209/16 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 19 grudnia 2016r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozimek (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. 2860 z dnia 28.12.2016r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ozimku

Aldona Koczur

RADCA PRAWNY
Aldona Koczur
Aldona Tokarska-Grzesik
OP - 12B3

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały podyktowane jest zmianą zapisów Uchwały Nr XXXII/209/16 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 19 grudnia 2016r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozimek (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz.2860 z dnia 28.12.2016r). poprzez dodanie zapisów umożliwiających Burmistrzowi Ozimka zawieranie umów poza kolejnością z osobami zatrudnionymi na stanowiskach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Gminy bez względu na dochód, ale tylko na czas trwania stosunku pracy.

Kierownik
Referatu Rozwoju Gospodarczego Gminy
i Ochrony Środowiska
Zbigniew Bahryj