



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 listopada 2016 r.

Poz. 2264

UCHWAŁA NR 127/XIX/2016 RADY GMINY RADŁÓW

z dnia 26 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Radłów uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne i lokale socjalne.

3. Wynajmującym lokale mieszkalne i socjalne jest Gmina Radłów reprezentowana przez Wójta Gminy Radłów lub osobę upoważnioną przez Wójta.

4. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

5. Skład Komisji Mieszkaniowej oraz regulamin pracy określa zarządzenie Wójta.

§ 2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na:

- 1) wynajmowaniu lokali mieszkalnych;
- 2) wynajmowaniu lokali socjalnych;
- 3) dokonywaniu zamian lokali.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Radłów;
- 3) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powoływaną zarządzeniem Wójta w celu sprawowania społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali;
- 4) liczbie punktów - należy przez to rozumieć liczbę punktów uzyskanych przy weryfikacji warunków mieszkaniowych zgodnie z załącznikiem do uchwały;

- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.” 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 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.), obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 6) niepełnosprawności – należy przez to rozumieć niepełnosprawność w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 z późn. zm.);
- 7) niezdolności do pracy – należy przez to rozumieć stan, w jakim znajduje się osoba niezdolna do pracy zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 748 z późn. zm.);
- 8) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163 z późn. zm.);
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Radłów;
- 11) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 12) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Radłów.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4.1. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie lokalu socjalnego w najem nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

3. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 5% na okres jednego roku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkania jeśli spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkuje na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) utracił mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymagań stawianych pomieszczeniom przeznaczonym na stały pobyt ludzi;

- 4) zamieszkuje w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z najemcą z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

Rozdział 4

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

§ 6.1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które stale zamieszkują na terenie gminy od 5 lat i spełniają łącznie warunki określone w § 4 ust. 1 oraz § 5.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) spełniają warunki określone w § 4 ust. 2;
- 3) są osobami bezdomnymi;
- 4) są ofiarą przemocy w rodzinie potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym.

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 mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonywana:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wójt.

3. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na lokal własnościowy lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności i wpisu do księgi wieczystej.

5. Osoby zainteresowane zamianą lokali przed dokonaniem zamiany występują na piśmie do Wójta z wnioskiem o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2.

§ 8.1. O zamianę lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się w szczególności:

- 1) osoby spełniające warunki, o których mowa w § 4 ust. 2;
- 2) najemcy lokali, którzy zostawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

§ 9.1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Wójta. Propozycje te mogą dotyczyć najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, może być przedłożona propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

2. W wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny i odwrotnie, jeżeli dochody obu stron zamiany przemawiają za dokonaniem takiej zamiany.

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

§ 10.1. Listy osób uprawnionych do najmu sporządza Komisja powołana przez Wójta.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu w Urzędzie oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia wyznaczając dodatkowy czternastodniowy termin. W przypadku, gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym dodatkowym terminie jego wniosek zostanie odrzucony.

4. Wszystkie wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale wymagają zaopiniowania przez Komisję.

5. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy osób przebywających w zakładach karnych będą rozpatrywane po odbyciu kary i opuszczeniu zakładu karnego.

6. Listę osób uprawnionych sporządza się oddzielnie do najmu lokali socjalnych oraz do najmu lokali mieszkalnych.

7. Osoby uprawnione umieszcza się na liście zgodnie z liczbą punktów otrzymanych na podstawie kryteriów określonych w załączniku do uchwały. Kolejność osób na liście odpowiada sumie punktów przyznanych wnioskodawcy.

8. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów przez wnioskodawców o pierwszeństwie na liście decyduje wcześniejsza data wpływu wniosku.

9. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska, liczbę punktów uzyskanych przy weryfikacji warunków bytowych i rodzinnych, według załącznika do uchwały.

10. W celu prawidłowej weryfikacji wniosków dopuszcza się możliwość przeprowadzania przez członków Komisji wizji warunków bytowych w miejscu zamieszkania i/lub zameldowania wnioskodawcy oraz żądania uzupełniania dokumentacji.

11. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

12. Dopuszcza się możliwość aktualizacji listy w ciągu roku po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji i za zgodą Wójta.

13. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie mogą zgłaszać uwagi i zastrzeżenia, które rozpatruje Wójt po zaciągnięciu opinii Komisji.

14. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest składana pisemnie przez Wójta według kolejności na listach, o których mowa w ust. 6, z zastrzeżeniem powierzchni mieszkalnej przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

15. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podlegają corocznej aktualizacji. Wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają corocznie ponownej weryfikacji pod względem spełniania kryteriów określonych w uchwale. Aktualizacji dokonuje się w okresie od 1 listopada do 31 grudnia każdego roku.

16. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w przypadku:

- 1) nieprzyjęcia dwóch propozycji zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) niezłożenia aktualnych dokumentów koniecznych do ponownej weryfikacji wniosku w wyznaczonym terminie;
- 3) stwierdzenia w toku ponownej weryfikacji braku spełnienia kryteriów określonych w uchwale.

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 oraz inne przypadki zawierania umów najmu

§ 11.1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez te osoby.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi osób wymienionych w ust. 1, Wójt może wskazać taką osobę lub osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 2) są pełnoletnie i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) przez okres, co najmniej 5 ostatnich lat wspólnie zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci;
- 4) legitymują się stałym zameldowaniem w tym lokalu;
- 5) osoby te łączyła więź gospodarcza z najemcą.

4. Najem, o którym mowa w ust. 3 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 12. Nie zawiera się umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zamieszkują lokal w wyniku samowolnego zajęcia.

§ 13. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 14.1. Zawarcie ponownej umowy najmu tego samego lokalu, po złożeniu podania przez osoby, którym wcześniej wypowiedziano taką umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu;
- 2) nastąpiło całkowite uregulowanie zadłużenia związanego z lokalem;
- 3) osoba ta posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) osoba ta przestrzega regulaminu porządku domowego.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na istnienie zadłużenia w opłatach za używanie lokalu a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności.

3. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego zwolnionego lokalu lub pomieszczenia znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali oraz przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 15. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a ponadto spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy, co najmniej 7 osób.

Rozdział 9
Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 17. Traci moc uchwała nr 200/XXVII/2001 Rady Gminy Radłów z dnia 27 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 130, poz. 1442 z późn. zm.).

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Radłów

Wilhelm Wengel

Załącznik
do uchwały nr 127/XIX/2016
Rady Gminy Radłów
z dnia 26 października 2016 r.

REGULAMIN
przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych
do podpisania umowy najmu

Kryteria oceny sytuacji	Opis sytuacji i uwagi	Punkty	Punkty wyliczone
1. Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy z zamiarem stałego pobytu	1) od 5 do 7 lat przed datą złożenia wniosku	10 pkt	
	2) powyżej 7 lat przed datą złożenia wniosku, przy czym podstawą do przyznania punktów są dane z wniosku potwierdzające fakt i okres zamieszkiwania na terenie Gminy	15 pkt	
	<p>UWAGA: Punktacja nie podlega sumowaniu.</p> <p>Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania na terenie Gminy</p>		
2. Metraż przypadający na 1 osobę w miejscu zamieszkania	1) poniżej 7 m ² pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania	7 pkt	
	2) powyżej 7 i nie więcej niż 10,00 m ² pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania	3 pkt	
3. Warunki zdrowotne wnioskodawcy i jego rodziny	1) wnioskodawca/wnioskodawcy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności:		
	a) w stopniu znacznym	14 pkt	
	b) w stopniu umiarkowanym	5 pkt	
	c) w stopniu lekkim	2 pkt	
	2) wnioskodawca/wnioskodawcy wychowują dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	10 pkt	
4. Okres oczekiwania na najem	1) okres oczekiwania - od 1 do 2 lat	1 pkt	
	2) okres oczekiwania - od 3 do 5 lat	2 pkt	
	3) okres oczekiwania powyżej 5 lat	3 pkt	
5. Osoby opuszczające rodziną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności	1) jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż 12 miesięcy po opuszczeniu placówki	10 pkt	
	2) wnioskodawca jest osobą do 26 roku życia i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu	5 pkt	
	<p>UWAGA: punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku; w przypadku spełnienia obu warunków wnioskodawca otrzymuje 10 pkt</p>		

6. Stan rodzinny	Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się w wieku do 25 lat; wymagane jest potwierdzenie szkoły - dla dzieci uczących się pomiędzy 18 a 25 rokiem życia	2 pkt	
7. Warunki mieszkaniowe	1) osoby zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w lokalach o złym stanie technicznym nienadających się na stały pobyt ludzi	20 pkt	
	2) osoby, które utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej	30 pkt	
8. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	1) przebywanie w schronisku lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące według stanu na dzień weryfikacji wniosku		
	a) osoby samotne	10 pkt	
	b) z dziećmi	15 pkt	
	2) osoby bezdomne inne niż w pkt 1	8 pkt	
9. Inne kryteria (punktacja ujemna)	1) osoby, które samowolnie zajęły lokal	- 15 pkt	
	2) osoby, które zbyły posiadane wcześniej mieszkanie lub dom w okresie 5 lat przed dniem weryfikacji wniosku	- 30 pkt	
	3) osoby, które odmówiły podpisania umowy najmu po wskazaniu dwóch różnych lokali bądź zrezygnowały z zawarcia umowy w okresie do 10 lat przed dniem weryfikacji wniosku	- 30 pkt	
Suma wyliczonych punktów:			