



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia piątek, 3 lipca 2020 r.

Poz. 1949

UCHWAŁA NR XX/149/2020 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów Opolski

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 713) Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów Opolski w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr VI/36/03 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 27 marca 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Rudolf Urban

Załącznik
do uchwały nr XX/149/2020
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 30 czerwca 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów Opolski

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnów Opolski.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 roku poz. 2133);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 53 ze zm.);
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Tarnów Opolski.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane wnioskodawcom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zameldowane stale lub czasowo na terenie gminy Tarnów Opolski oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 4.1. Oddanie w najem lub lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 330% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczył:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O obniżeniu czynszu mogą się ubiegać najemcy, którzy osiągają dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nieprzekraczający 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowej i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

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

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 powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie wraz z osobą niepełnosprawną;
- 4) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które posiadają dochody określone § 4, spełniają którąkolwiek z przesłanek określonych w § 5 niniejszej uchwały i jednocześnie:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 5) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 6) posiadają stałe lub czasowe zameldowanie na terenie gminy.

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. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji wynajmującego.

§ 8. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, z którymi są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

§ 9. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany mieszkań pomiędzy osobami zainteresowanymi może nastąpić w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany mieszkania nastąpi zaniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego;
- 2) występujący o zamianę ma nieuregulowane zaległości czynszowe;
- 3) wnioskodawca dopuścił się dewastacji obecnie zajmowanego mieszkania;
- 4) jedna ze stron zamiany posiada własnościowy tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub jest właścicielem innego lokalu bądź budynku mieszkalnego.

§ 10. Wnioski o wzajemną zamianę mieszkań składane są w siedzibie Urzędu Gminy Tarnów Opolski.

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

§ 11.1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy w formie zarządzenia.

3. Komisja składa się minimum z 6 osób, powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy, przedstawicieli Sołectwa oraz Parku Technologiczno - Innowacyjnego w Przyworach.

§ 12.1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy wniosek o przydział lokalu.

2. Wnioski o najem lokalu na czas nieokreślony składa się do Wójta Gminy na obowiązującym formularzu do pobrania w Urzędzie Gminy, wraz z:

- 1) zaświadczeniami o uzyskanych dochodach wszystkich osób pracujących wymienionych we wniosku zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą za okres 6 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku;
- 2) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego;
- 3) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolny lokal mieszkalny.

4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno - mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;
- 2) ustala osoby spełniające warunki zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 5) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy.

7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.

8. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 13.1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 611) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego;
- 5) za używanie lokalu nie występują zaległości.

2. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 niniejszej uchwały.

3. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w ust. 1 powyżej osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 4 osób;
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 9

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

§ 15.1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.

2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.

3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się.

Rozdział 10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 poz.611.)

§ 16.1. 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 przeznaczenia lokalu na realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tarnowie Opolskim składa do Wójta Gminy 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 Gminy po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.