

**UCHWAŁA NR XXXII/209/16
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 19 grudnia 2016 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz 1610) Rada Miejska w Ozimku uchwala co następuje:. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Ozimek wprowadza się następujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozimek.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekróć 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. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy,
- 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,
- 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,
- 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 – 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 nie mającemu 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 6 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 / jedno lub wielorodzinne/ jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) o 25% dla najemców, który średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego/ jedno lub wielorodzinne / 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, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniającym warunki określone w §3:

- 1) pozbawionym lokalu na skutek klęsk żywiołowych i nie posiadającym 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 rozbioru, 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, nie mającym tytułu prawnego do lokalu i spełniającym warunki określone w §4, którzy opuścili placówkę opiekuńczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

§ 9. 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

§ 10. 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) wzajemna 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.

§ 11. 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 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 ma zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach mieszkaniowych,
- 4) strona zamieszkująca w lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy posiada pisemną zgodę wynajmującego i (lub) tego lokalu, oraz zaświadczenie o nie zaleganiu 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

§ 12. 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 dochodach rodzinnych,
- 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 wraz z określeniem ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego. Lista ta jest jawna i podlega upublicznieniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Ozimek.

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.

§ 13. 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 Ozimek, Ośrodka Integracji i Pomocy Społecznej w Ozimku, Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółki z o.o. w Antoniowie oraz radnego Rady Miejskiej w Ozimku. Kadencja Komisji Mieszkaniowej trwa 4 lata.

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

§ 14. 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 którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 15. 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

§ 16. Uchyla się załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/149/08 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 lutego 2008r w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008-2012 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 26 poz. 953 z dnia 15.04.2008r).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Kleszcz