

UCHWAŁA NR XXIX/212/2021

RADY GMINY MURÓW

z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Murów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murów, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Murów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/193/2021 Rady Gminy Murów z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Onyszkiewicz

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murów.

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Murów;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Murów;
- 5) Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.), obliczany z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 6) Społecznej Komisji Mieszkaniowej- należy przez to rozumieć komisję powołaną w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Murów, w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Murów oraz poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 7) Najemcy - należy przez to rozumieć osobę używającą lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Murów, na podstawie podpisanej umowy najmu;
- 8) Członkach wspólnoty samorządowej Gminy - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Murów z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu.

§ 2. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmuje się na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 150% najniższej emerytury.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu może zawrzeć osoba, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

§ 5. 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 25% najniższej emerytury.

2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 4.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za osoby pozostające w warunkach zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada do 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego do 10 m²;
- 2) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu niespełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) złożył wniosek, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy ustalonych w § 6,
 - b) po okresie trwania umowy najmu socjalnego lokalu, najemca posiada dochody gospodarstwa domowego przekraczające kryterium ustalone dla lokalu o najmie socjalnym, a nie przekraczające kryterium dla lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony,
 - c) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka, a ostatnim miejscem stałego zameldowania była Gmina oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 36 miesięcy od dnia uzyskania pełnoletności,
 - d) w rodzinie wnioskodawcy występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania, potwierdzona odpowiednimi dokumentami;
- 2) utraciły dotychczas zajmowany lokal lub budynek mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego bądź dotychczas zajmowany budynek wymaga rozbioru lub remontu wynikającego z ostatecznego nakazu jego opróżnienia i opuszczenia, wydanego przez organ nadzoru budowlanego.

2. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta w pierwszej kolejności z osobą wymienioną w § 7 ust. 1, która zobowiąże się na podstawie odrębnych umów do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) złożą wniosek, są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy, ustalonych w § 6,
 - b) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka, a ostatnim miejscem stałego zameldowania była Gmina oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 36 miesięcy od dnia uzyskania pełnoletności,
 - c) w rodzinie wnioskodawcy występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania, potwierdzona odpowiednimi dokumentami,
 - d) są osobami bezdomnymi, które zostały objęte programem wychodzenia z bezdomności, a ostatnim miejscem stałego zameldowania była Gmina;
- 2) nabyły prawo do ubiegania się o najem socjalny lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. Na lokale socjalne przeznaczają się wolne lokale usytuowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wskazanych na ten cel w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

3. Po uzyskaniu akceptacji komisji może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu w budynku nieujętych na ten cel w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem do czasu wskazania innego lokalu w budynku socjalnym.

4. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż na okres do 36 miesięcy.

5. Najem socjalny lokalu zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres do 36 miesięcy, jeżeli wnioskodawca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w § 3 pkt 2 uchwały oraz nie posiada żadnych zaległości z tytułu jego użytkowania, przy czym obowiązek ten uznaje się za spełniony, jeżeli najemca ma zawarte porozumienie na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z niego, bądź zobowiąże się do spłaty zadłużenia.

6. Niedopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca w lokalu tym faktycznie nie zamieszkuje.

7. W uzasadnionych przypadkach, za porozumieniem stron, umowa najmu lokalu może zostać zawarta w pierwszej kolejności z osobą wymienioną w ust.1, która zobowiąże się na podstawie odrębnych umów do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody Wójta.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 i 3 następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Murów. Wnioski złożone w terminie do dnia 30 września danego roku rozpatrywane będą do 31 grudnia danego roku.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy, a w przypadku osoby bezdomnej adres na który należy kierować korespondencję w sprawie;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) sprawdzenie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 2) weryfikacja wniosków dotyczących najmu lokali mieszkalnych;
- 3) określenie kolejności zawierania umów i sporządzania projektu listy;
- 4) wnioskowanie do Wójta o zawieranie umów najmu i przydział lokali socjalnych;
- 5) w przypadku uzyskania informacji o nieprawidłowym korzystaniu z lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, dokonanie wizytacji lokalu i powiadomienie Wójta o wynikach kontroli.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Murów w drodze zarządzenia.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 5 osób, z czego 1 osoba to przedstawiciel Rady Gminy, 2 osoby są przedstawicielami Urzędu Gminy, 1 osoba to przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i 1 osoba jest przedstawicielem oświaty.

5. Złożone wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która wydaje opinię w przedmiocie najmu bądź odmowy lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, bądź odmowy.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przygotowuje projekty listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego lokalu i przekłada ją Wójtowi do 31 grudnia każdego roku (począwszy od roku 2022).

8. Zmiana na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku może być dokonana po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzeniu przez Wójta.

§ 12. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadku ustalenia, że występuje, co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

- 1) dane zawarte we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy;
- 3) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu;
- 4) zmianie uległa liczba osób wskazanych we wniosku o przyznanie lokalu, bez poinformowania o tym fakcie Gminy, co zostało potwierdzone przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 5) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji złożonego wniosku w ciągu 12 miesięcy od jego złożenia.

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. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) osoby ubiegające się o zawarcie umowy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 2 lata;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które po śmierci najemcy nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm. i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 15. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Murowie.

2. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).