

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY STRZELECZKI**

z dnia ..... r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelecзки**

Na podstawie 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 2022 r. poz. 172) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Gminy Strzelecзки uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelecзки.

**§ 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:

- 1) Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 200% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
  - b) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) Umowa w ramach najmu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony z osobą, której średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) W przypadku, gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75 % najniższej emerytury może zostać zastosowana obniżka czynszu na warunkach określonych w odrębnej uchwale.

**§ 3.** Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) Określa się warunki zamieszkiwania, które muszą być spełnione łącznie, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
  - a) powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 6 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz w opłatach niezależnych od właściciela określonych w ustawie.

**§ 4.** Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu:

- 1) Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

---

<sup>1)</sup> Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U z 2022 r. poz. 583.

- a) pozbawionych możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru,
  - b) nie mających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do ich poprawy i osiągających średni miesięczny dochód z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczający 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym,
  - c) uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu lub planowaną sprzedażą lokalu;
- 2) W przypadku najmu socjalnego, pierwszeństwo w wynajmowaniu tych lokali przysługuje osobom, które:
- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
  - b) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
  - c) które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i których udokumentowany miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 2 ust.2;
- 3) Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 2 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy najemca nadal znajduje się w niedostatku.

**§ 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:

- 1) Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) Zamiana lokali pomiędzy zainteresowanymi wymaga zezwolenia Wójta Gminy Strzeleccki;
- 3) Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę w gospodarstwie domowym będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

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

- 1) W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Wójta. Komisję powołuje Wójt w formie zarządzenia na czas trwania kadencji Rady Gminy Strzeleccki;
- 2) Do zadań komisji należy:
  - a) uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu,
  - b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu,
  - c) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu lub zamiany lokalu,
  - d) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych z projektami list określonych w ust. 6;
- 3) Osoby ubiegające się o najem mieszkania lub najem socjalny z zasobu gminnego, składają wniosek do Urzędu Gminy w Strzeleckach. Wzór wniosku opracowuje administrator gminnych lokali mieszkaniowych i uzgadnia go z Wójtem i Społeczną Komisją Mieszkaniową;
- 4) Wnioski przekazywane są do jednostki administrującej lokalami mieszkalnymi;
- 5) Dane zawarte we wniosku oraz wynikające z przeprowadzonego wywiadu środowiskowego stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listę osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego;
- 6) Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu zaopiniowane przez komisję i zatwierdzone przez Wójta podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy;
- 7) W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje;

- 8) Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu przez osobę umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali mieszkalnych skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o przyznanie mieszkania;
- 9) Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkują odstąpieniem od realizacji tego wniosku;
- 10) Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu dopisywane są do odpowiednich obowiązujących list. Listy aktualizowane są na bieżąco przy odpowiednim zastosowaniu trybu określonego w ust.6;
- 11) Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych;
- 12) Osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są na wezwanie administratora uzupełnić w podanym terminie złożony wniosek i informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

**§ 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:

- 1) Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkiwały, jeżeli osoby te spełniają następujące warunki:
  - a) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat, i są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
  - b) spełniają warunki określone w § 2 ust. 1,
  - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
  - d) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu;
- 2) W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

**§ 8.** Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności:

- 1) Lokal mieszkalny wskazany dla osób niepełnosprawnych musi spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i rodzaj niepełnosprawności;
- 2) Warunki lokalowe, jakie powinien spełniać lokal, są określone indywidualnie uwzględniając potrzeby wnioskodawcy, które to wnioskodawca powinien określić składając wniosek.

**§ 9.** Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>:

- 1) Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności są oddawane rodzinom wieloosobowym składającym się z pięciu lub więcej osób spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych;
- 2) W przypadku odmowy przyjęcia takiego lokalu lub braku rodzin o strukturze dostosowanej do takiego lokalu Wójt podejmuje decyzje o oddaniu lokalu w najem za czynszem wolnym określonym w drodze przetargu lub przeznaczeniu lokalu do sprzedaży w drodze przetargu.

**§ 10.** Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:

- 1) Za zgodą Wójta Gminy Strzeleczki dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na warunki materialne i mieszkaniowe osobie niezbędnej dla gminy Strzeleczki z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub pełnioną funkcję;

- 2) Przepis ust. 1 dotyczy osoby zamieszkałej poza terenem gminy Strzelecзки i nie posiadającej samodzielnego mieszkania;
- 3) Umowę najmu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1 zawiera się na czas oznaczony (czas trwania stosunku pracy lub pełnionej funkcji).

**§ 11. Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu:**

- 1) Lokale mieszkalne do remontu przydzielane są w sposób określony w § 6 ust. 6;
- 2) Wszelkie roboty w ramach remontu wykonuje osoba zakwalifikowana na własny koszt zgodnie z zawartą umową;
- 3) Po zakończeniu remontu i podpisaniu protokołu odbioru zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieokreślony z wykonawcą remontu;
- 4) O zakwalifikowaniu lokali do remontu decyduje Wójt na podstawie wstępnej kwalifikacji przygotowanej przez administratora. Wykaz lokali podaje się do publicznej wiadomości umieszczając na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, określając adres, powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokali jak również termin składania ofert;
- 5) Oferty na przydział lokalu do remontu mogą składać następujące osoby:
  - a) znajdujące się na liście przydziałów lokali na czas nieokreślony,
  - b) osoby uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie ustawy,
  - c) osoby określone w § 4 ust. 1 i 2,
  - d) pozostałe osoby, które kwalifikują się do wynajmu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w tej uchwale, jeżeli spełniają kryteria dochodowe zawarte w § 2 ust.1 i 2 ;
- 6) Zawarcie umowy najmu następuje po spełnieniu następujących warunków:
  - a) Podpisanie umowy o remont lokalu,
  - b) Dokonanie odbioru technicznego wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

**§ 12. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447) , o których mowa w art. 4 ust. 2b:**

- 1) Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przekazane za zgodą Wójta Gminy w drodze zarządzenia do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) Lokale o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione;
- 3) Lokale przekazane zgodnie z ust. 1, nie są uwzględniane w zasobie lokalowym Gminy.

**§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelecзки.**

**§ 14. Traci moc uchwała nr XXXVII/269/09 Rady Gminy Strzelecзки z dnia 24 września 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelecзки.**

**§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.**

Przewodniczący Rady Gminy Strzelecзки

*Włodzimierz Wolny*