

**UCHWAŁA NR XL/307/2021  
RADY GMINY ŁAMBINOWICE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

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 2020r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu, jak w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łambinowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/216/2013 Rady Gminy Łambinowice z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jarosław Gawlik**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/307/2021  
Rady Gminy Łambinowice  
z dnia 25 listopada 2021 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łambinowice.**

### **Rozdział 1.**

#### **§ 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa się w sposób następujący :**

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:
  - a) na czas nieoznaczony, dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 55% średniego wynagrodzenia w gospodarce w poprzednim kwartale ogłoszonego przez GUS, w gospodarstwie wieloosobowym i 60 % w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) socjalnego, dochód miesięczny przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 30% średniego wynagrodzenia w poprzednim kwartale ogłoszonego przez GUS w gospodarstwie wieloosobowym i 40 % w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu:
  - a) dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa ze wszystkich źródeł uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć 15 % średniego wynagrodzenia w poprzednim kwartale ogłoszonego przez GUS w gospodarstwie wieloosobowym i 20 % średniego wynagrodzenia w poprzednim kwartale ogłoszonego przez GUS w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) obniżkę czynszu udziela się lokatorom na pisemny wniosek na okres 6 miesięcy w kwocie 50% stawki czynszu z pominięciem opłat za media.
- 3) dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

### **Rozdział 2.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

#### **§ 2. Za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się :**

- 1) zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 7,00 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu przy czym do obliczania zaludnienia nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody wynajmującego,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych i sanitarnych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja organu nadzoru budowlanego),
- 3) lokal dotychczas zajmowany nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która jest potwierdzona orzeczeniem lekarskim,
- 4) na wnioskodawcy, który ubiega się o poprawę warunków zamieszkiwania nie może ciążyć żadne nieuregulowane zobowiązanie wobec Gminy, chyba że zawarł w tym zakresie odpowiednią ugodę w sprawie spłaty zadłużenia.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożyły wniosek, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków określonych w § 1 ust. 1, pkt a spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy ustalonych w § 2;
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 6 miesięcy od dnia opuszczenia placówki. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 3) występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.
- 4) zamieszkują bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:
  - a) uregulowali w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe z odsetkami oraz opłatami eksploatacyjnymi, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi);
  - b) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
  - c) osiągają dochód nie większy niż określony w § 1 ust. 1;
  - d) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości.

§ 4. 1. Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługuje osobom, które:

- 1) złożyły wniosek, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków określonych w § 1 ust. 1, spełniają jeden z poniższych warunków:
  - a) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy ustalonych w § 2,
  - b) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, pod warunkiem złożenia wniosku o przydział lokalu w okresie do 6 miesięcy od dnia opuszczenia placówki. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnie obowiązujących,
  - c) występuje przemoc, alkoholizm lub narkomania w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego i były najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych;
- 3) będącym rodzicami lub opiekunami prawnymi samotnie wychowującymi dzieci, w szczególności w przypadku, gdy rodzic/opiekun bądź dziecko dotknięte jest niepełnosprawnością co zostało udokumentowane na dzień składania wniosku.

2. W przypadku uszkodzenia budynku mieszkalnego uniemożliwiającego zamieszkanie wskutek działania niekorzystnych zjawisk atmosferycznych bądź innych przyczyn niezależnych od właściciela nieruchomości, Wójt może przyznać lokal socjalny bez weryfikacji dochodu z gospodarstwa domowego.

3. Umieszczenie danej osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie jest równoznaczne z zawarciem umowy najmu.

### **Rozdział 4.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 za zgodą Wójta Gminy na pisemny wniosek najemców dopuszczalne są zamiany wzajemne:

- 1) lokali wynajętych na czas nieoznaczony pomiędzy najemcami tych lokali;

2) lokali wynajętych na czas nieoznaczony i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łambinowice pomiędzy najemcami tych lokali i osobami mającymi tytuł prawny innych lokali.

2. Niedopuszczalne są zamiany, o których mowa w ust. 1:

1) jeżeli w ich wyniku którykolwiek z najemców zamienianych lokali i mieszkań niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszka w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;

2) gdy którykolwiek z wnioskujących o zamianę najemców lokali zalega z zapłatą czynszu.

**§ 6.** 1. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

2. Dopuszcza się zamiany wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy z najemcą lokalu wynajętego na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem § 5 ust. 2.

## **Rozdział 5.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.**

**§ 7.** 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, o najem lokalu socjalnego oraz o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego składa stosowny wniosek.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatrywane są przez Wójta Gminy, wnioski ubiegających się o najem są wcześniej opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz szczegółowe zasady jej działania określa Wójt Gminy w drodze Zarządzenia.

4. Wnioski zawierające braki, Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwraca osobie zainteresowanej wyznaczając termin do ich uzupełnienia, a nie uzupełnione w oznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

**§ 8.** 1. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszcza się na liście uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego, lub socjalnego.

2. Wójt Gminy zatwierdza listę, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zatwierdzoną listę uprawnionych, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy.

4. Listy aktualizowane są na bieżąco na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym o zmianie miejsca zamieszkania i treści oświadczeń. W przypadku nieaktualnienia informacji o zmianie miejsca zamieszkania i nieskutecznej próbie doręczenia pism ze strony Gminy Łambinowice do wnioskodawcy, skutkuje to nierozpatrzeniem wniosku.

**§ 9.** 1. Wójt Gminy wskazuje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.

2. Propozycje lokali do wynajęcia na czas nieokreślony oraz lokali socjalnych przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie Wójta o przyjęciu lub niezaakceptowaniu propozycji w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania.

4. Wnioskodawca, który przyjął propozycję o której mowa w ust. 2, zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie odpowiedniego formularza aktualizacyjnego. Weryfikacji podlegają warunki określone w § 1 ust. 1

5. Osoby, które nie spełniają warunków zawartych w § 1 ust. 1, zostają skreślone z listy osób uprawnionych.

6. Osoby, które dwa razy na przestrzeni ostatnich 2 lat odmówiły zawarcia umowy najmu na wskazany przez Gminę Łambinowice odpowiedni lokal, skreśla się z listy.

7. Osoby, które nie wykazują zainteresowania najmem i nie odpowiadają na korespondencję, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu zostaną skreślone z listy oczekujących na mieszkanie.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.**

**§ 10.** Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę (rozwiązanie umowy najmu), który nie uzyskał tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony a wnioskodawca:
  - a) jest osobą bliską w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
  - b) zamieszkiwał z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez co najmniej 3 lata,
  - c) wnioskodawca i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - d) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 1 ust 1.
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 1 ust 1.

**§ 11.** Na wniosek osoby pozostającej w lokalu po śmierci najemcy nawiązuje się:

- 1) umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli lokal był wynajęty na czas nieoznaczony, a wnioskodawca jest osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.:
  - a) zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 3 lata,
  - b) wnioskodawca i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - c) prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 1 pkt 1 załącznika nr 1 do uchwały.
- 2) umowę najmu lokalu socjalnego, jeżeli lokal był wynajęty jako lokal socjalny, a wnioskodawca jest osobą bliską najemcy w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. oraz prowadzi gospodarstwo domowe, którego dochody w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają kwot określonych w § 1 pkt 1.

**§ 12.** Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w § 10 i § 11 możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy Łambinowice lub zawarciu ugody na spłatę należności .

## **Rozdział 7.**

### **Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,**

**§ 13. 1.** Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

3. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu - poruszające się bez pomocy wózków inwalidzkich, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku.

4. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu poruszających się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku bez barier architektonicznych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy, w miarę posiadanych możliwości, można przeznaczać lokale o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łambinowicach.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do użytkowania na czas oznaczony.

4. W mieszkaniach, o których mowa w ust. 1, mogą przebywać osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki.

## **Rozdział 9.**

### **Kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

§ 15. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być również wynajmowane osobom na czas trwania stosunku pracy w szczególności osobom, które zatrudnione są w instytucjach gminnych, służbie zdrowia lub praca ich jest stała i związana z zadaniami na rzecz Gminy Łambinowice.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy są osoby, które podjęły pracę na terenie Gminy Łambinowice i nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Do osób kierowanych w najem związany ze stosunkiem pracy nie stosuje się warunków, o których mowa w paragrafie 1 oraz w paragrafie 2.

§ 16. Decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej na podstawie podania wnioskodawcy, zaświadczenia o podjęciu pracy i opinii pracodawcy.

§ 17. Członkami rodziny najemcy, którzy mają prawo do zamieszkiwania w wynajętym lokalu, są pozostający we wspólnym gospodarstwie: małżonek, dzieci, rodzice najemcy i jego małżonka, jeśli ze względu na wiek lub niepełnosprawność nie powinni zamieszkiwać samodzielnie.

§ 18. Wykaz lokali mieszkalnych wydzielonych z mieszkaniowego zasoby gminy, przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, określa odrębne Zarządzenie Wójta.