

**UCHWAŁA NR XXVIII/237/21  
RADY GMINY ORNONTOWICE**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Ornontowice**

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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378)

**uchwała się co następuje:**

**§ 1.** Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice.

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 2.** Ilekcóż w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Ornontowice;
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ornontowice;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz 2021 r. poz. 11);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłoszaną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, 353);
- 6) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

**§ 3.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

**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 stosownie obniżek czynszu**

**§ 4. 1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość nieprzekraczającą 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość nieprzekraczającą 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 5.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu określa się jako wysokość nieprzekraczającą 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 6.** Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 7.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, które mieszkają w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 2) osobom posiadającym orzeczony znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności albo sprawującym opiekę nad osobą legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności łącznie ze wskazaniem: konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji, będącą członkiem gospodarstwa domowego, jeżeli w zajmowanym przez nich dotychczas lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie właściwych warunków bytowych, rehabilitacyjnych lub usunięcia barier architektonicznych;
- 3) osobom pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnego zdarzenia losowych;
- 4) osobom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności do roku od opuszczenia tych placówek;
- 5) osobom, które zamieszkują w lokalu socjalnym i nie można im przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres ze względu na niespełnienie kryteriów określonych w § 4 ust. 2 uchwały, jeżeli osoby te spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 uchwały.

### **Rozdział 5.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu**

**§ 8.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2020 r., poz. 218, 956), które korzystają ze wsparcia ośrodka właściwego do spraw przeciwdziałania przemocy w rodzinie;
- 2) osobom posiadającym orzeczony znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności albo sprawującym opiekę nad osobą legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności łącznie ze wskazaniem: konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji będącą członkiem gospodarstwa domowego, jeżeli w zajmowanym przez nich dotychczas lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie właściwych warunków bytowych, rehabilitacyjnych lub usunięcia barier architektonicznych.

### **Rozdział 6.**

#### **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.** Za pisemną zgodą Wynajmującego, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana za pisemną zgodą Wynajmującego oraz po przedłożeniu pisemnej zgody właściciela lokalu wchodzącego w skład innego mieszkaniowego zasobu.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na piśmie wniosek najemców, spełniających kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 lub 2 uchwały.

4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub gdy zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia dokonania zamiany lokalu.

5. Po dokonaniu zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę mniejszego lub tańszego w utrzymaniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

7. Zamiana może również polegać na zaoferowaniu przez Gminę innego wolnego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany lokal.

## **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**

**§ 10.** 1. W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) lub osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 lub 2 uchwały;
- 2) nie występują zaległości opłatach czynszowych oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu lub zaległości te zostaną w całości uregulowane do dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

2. W przypadku niezawarcia umowy najmu osoby, o których mowa w § 10 ust. 1 uchwały, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 11.** 1. Lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością powinien spełniać warunki architektoniczno – budowlane umożliwiające przystosowanie lokalu do zaspokojenia rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych wynikających z przyczyn i rodzaju niepełnosprawności osoby.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być:

- 1) pozbawiony barier architektonicznych uniemożliwiających korzystanie z lokalu;
- 2) wyposażony w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

3. Osobie niepełnosprawnej ruchowo wskazuje się lokal położony na pierwszej kondygnacji, chyba że budynek wyposażony jest w dźwig osobowy, wówczas również na pozostałych kondygnacjach.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 12.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Wójt może przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Lokale przeznaczone do realizacji zadań, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały, przekazywane będą przez Wójta na piśmie wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ornontowicach, która to jednostka będzie upoważniona do wskazania osób uprawnionych.

3. Wniosek, o którym mowa w § 12 ust. 2 uchwały powinien wskazywać zadanie, przeznaczenie lokalu oraz istnienie lub nieistnienie potrzeb w zakresie warunków architektoniczno-budowlanych lokalu w przypadku osób niepełnosprawnych.

4. Przeznaczenie lokali do realizacji zadań, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały, następuje gdy Gmina posiada wolny lokal.

5. Lokale przeznaczone do realizacji zadań, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały w przypadku wskazania we wniosku, o którym mowa w § 12 ust. 2 uchwały istnienia potrzeb w zakresie warunków architektoniczno-budowlanych lokalu, przyznawane są z uwzględnieniem tych warunków.

6. Jako podstawowe kryteria dla lokalu przeznaczonego do realizacji zadań, o których mowa w § 12 ust. 1 uchwały przyjmuje się:

- 1) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie;
- 2) wyposażenie w niezbędne instalacje;
- 3) w miarę możliwości brak barier architektonicznych.

#### **Rozdział 10.**

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

**§ 13.** Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, składa się do Wójta.

**§ 14. 1.** Wniosek, o którym mowa § 13 uchwały podlega weryfikacji w zakresie spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Wnioskodawca, który spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczany jest na sporządzanej przez Wójta liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Kolejność osób umieszczonych na liście, o której mowa § 14 ust. 2 uchwały zostaje ustalona według kolejności składania wniosków.

4. Osoby umieszczone na liście, o której mowa § 14 ust. 2 uchwały zobowiązane są do corocznej aktualizacji danych zamieszczonych we wniosku, o którym mowa § 13 uchwały, w terminie do 31 października każdego roku, począwszy od następnego roku po złożeniu wniosku.

5. Wójt tworzy listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, na podstawie zaktualizowanych wniosków złożonych w poprzednim roku oraz nowych wniosków złożonych w bieżącym roku, w terminie do 31 grudnia każdego roku.

6. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu zostaje opublikowana na okres 30 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

7. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu są zawierane w danym roku sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

**§ 15. 1.** Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa § 13 uchwały, realizowana jest poprzez sporządzenie i poddanie w terminie do 31 stycznia każdego roku do publicznej wiadomości, w sposób określony w § 15 ust. 3 uchwały, rocznego raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu za rok poprzedni.

2. W raporcie, o którym mowa w § 15 ust. 1 uchwały, uwzględnia się dane w postaci:

- 1) łącznej liczby złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) liczby rozpatrzonych pozytywnie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) liczby rozpatrzonych negatywnie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) liczby zawartych umów najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 5) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w § 15 ust. 1 uchwały zostaje opublikowany na okres 30 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

#### **Rozdział 11.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 17.** Traci moc uchwała nr LIX/498/10 Rady Gminy Ornontowice z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2011 r. nr 5 poz. 69) .

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Nieużyła**

## **UZASADNIENIE**

Uchwała została dostosowana do Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto jest spójna z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych.