



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 listopada 2024 r.

Poz. 2814

UCHWAŁA NR VIII/45/24 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1465) oraz 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 (t.j. Dz. U. z.2023 poz. 725) Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 3. Traci moc uchwała nr VI/34/24 Rady Gminy Łubniany z dnia 3 września 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany:

Zbigniew Romanowski

Załącznik
do uchwały nr VIII/45/24
Rady Gminy Łubniany
z dnia 31 października 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Łubniany;
- 2) **Radzie Gminy** – należy przez to rozumieć Radę Gminy Łubniany;
- 3) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łubniany;
- 4) **Urzędzie Gminy** – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Łubnianach;
- 5) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łubniany w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Łubniany;
- 8) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal według definicji określonej w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany;
- 9) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy Łubniany występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu lub zamianę lokalu;
- 10) **dochodzie** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 11) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. Gmina Łubniany zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowy najmu socjalnego lokali na czas oznaczony.

§ 5.1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany powinny:

- 1) zamieszkiwać na terenie Gminy Łubniany;
- 2) spełniać kryterium dochodowe, określone rozdziale 2.

Rozdział 2

Wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 6.1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe.

§ 7.1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się wyłącznie na czas oznaczony.

3. Najemcy lokalu socjalnego o szczególnie niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Stosowanie obniżki czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

4. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno- lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno- lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lub który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 5) bezdomność wnioskodawcy, jeżeli ostatnie miejsce zamieszkania osoby bezdomnej znajdowało się terenie Gminy Łubniany;
- 6) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego lub zarządcy budynku);
- 7) zamieszkiwanie w lokalu, w którym ze względu na przemoc w rodzinie stwierdzoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie istnieje konieczność przyznania lokalu;

- 8) posiadanie prawomocnego orzeczenia sądowego stwierdzającego popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby ujęte wnioskiem;
- 9) posiadanie wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej;
- 10) zamieszkiwanie w lokalu, który został zniszczony w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, a wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkiwać.

Rozdział 4

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i Umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych lub klęski żywiołowej;
- 2) zamieszkują lokal lub budynek przeznaczony pod rozbiórkę;
- 3) zamieszkują lokal lub budynek, którego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy Łubniany, w których zachodzi konieczność przeprowadzenia prac budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 5) osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub prowadzące wspólne gospodarstwo domowe z osobą posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub orzeczenie o niepełnosprawności wydane w stosunku do dziecka w wieku do 16 roku życia;
- 6) są bezdomne i zostały objęte indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy | o pomocy społecznej, pod warunkiem, że osoby te miały ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy;
- 7) uzyskały pełnoletniość w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania i zameldowania na pobyt stały lub czasowy, przed pobytem w pieczy zastępczej była Gmina Łubniany lub przebywały w trakcie trwania pieczy zastępczej na terenie Gminy Łubniany, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletniości;
- 8) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, ze względu na:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną istotną dysfunkcję w rodzinie.

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

§ 10.1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione kryteria zawarte w § 8 pkt 1),
 - d) zachodzi okoliczność nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² w gospodarstwie domowym),

e) zachodzi konieczność zamieszkania w innym lokalu ze względów zdrowotnych, w szczególności jeżeli najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem powierzchni, struktury, położenia i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności (najemcy lub członka gospodarstwa domowego) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm.);

2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
- b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem,
- c) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

2. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany może być dokonana wyłącznie za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców. Wójt może odmówić zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcami zamienianych lokali.

3. W celu realizacji zamiany, najemca powinien złożyć wniosek oraz stosowne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

4. Osoby wnioskujące o zamianę lokali muszą spełniać kryteria dochodowe określone odpowiednio w § 6 do w razie zamiany lokali, dla których zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, lub w § 7 w razie zamiany lokali, dla których zawarto umowy najmu lokalu socjalnego.

5. Koszty związane z zamianą ponosi w całości najemca.

6. W przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym orzeczeniem właściwej komisji lekarskiej, może być dokonana zamiana lokalu na inny, wolny lokal.

7. Najemcy lokalu, który nie reguluje zobowiązań finansowych, wynikających z Umowy najmu może zostać zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

8. Można odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

9. Przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję Gmina może zaproponować najemcy zalegającemu z opłatami czynszu najem socjalny innego lokalu.

§ 11.1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach.

2. W przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, zamiana wymaga pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali

§ 12.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub najem socjalny składa pisemny wniosek wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Do wniosku należy załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, składaną zgodnie z art. 21b ust. 2 ustawy;

- 2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego z uwzględnieniem społecznej kontroli postępowania;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, składane zgodnie z art. 21b ust. 3 ustawy.

3. Gmina może zażądać od osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać tylko jeden wniosek na lokal z danej grupy. Wniosek zgłoszony później zastępuje wniosek złożony wcześniej.

5. W przypadku stwierdzenia braków formalnych w złożonym wniosku, wnioskodawca otrzyma wezwanie do ich uzupełnienia w wyznaczonym czasie. Jeśli wezwanie nie zostanie zrealizowane, wniosek nie zostanie rozpatrzony, a wnioskodawca zostanie o tym powiadomiony na piśmie.

6. Kompletne wnioski rozpatruje Wójt Gminy Łubniany po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. W celu poddania trybu rozpatrywania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Wójta Gminy. Komisję powołuje zarządzeniem Wójt Gminy na czas kadencji Rady Gminy. Wójt Gminy może w każdym czasie odwołać członka Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Wójt w formie zarządzenia powołuje przynajmniej 3-osobową Społeczną Komisję Mieszkaniową, w skład której powinni wchodzić:

- co najmniej jeden (1) przedstawiciel Rady Gminy,
- co najmniej jeden (1) sołtys wsi leżącej na terenie Gminy,
- co najmniej jeden (1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łubnianach.

9. Członek Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie może rozpatrywać wniosku pochodzącego lub obejmującego osobę najbliższą dla członka. Projekty list i wykazów zatwierdzane są przez Wójta.

10. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski i weryfikuje projekt listy osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz projekt wykazu osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje również odwołania i zastrzeżenia do projektów listy osób uprawnionych oraz wykazu osób uprawnionych.

11. Listę osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu sporządza się do 31 marca każdego roku.

12. Projekty listy osób uprawnionych oraz wykazu osób uprawnionych zatwierdzone przez Wójta podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 14 dni w siedzibie Urzędu Gminy Łubniany. Wywieszenie projektu listy i wykazu wraz z informacją o terminie, sposobie i miejscu składania odwołań i zastrzeżeń następuje najpóźniej do dnia 31 stycznia każdego roku. Zastrzeżenia i odwołania rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

13. Wójt po rozpatrzeniu odwołań i zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łubnianach.

14. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub w wykazie osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu.

15. Kolejność wynikająca z listy lub wykazu jest uwzględniana przy wskazywaniu lokali osobom umieszczonym odpowiednio na liście lub w wykazie.

16. Przyznając lokale wnioskodawcom uwzględnia się zasadę racjonalnego gospodarowania lokalami, poprzez uwzględnienie wielkości lokali oraz ilości osób wskazanych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu wraz z wnioskodawcą, jak również indywidualnych potrzeb wnioskodawców, celem najbardziej efektywnego wykorzystania zasobu. Uwzględnienie zasad, o których mowa w zd. 1, może prowadzić do odstąpienia od kolejności wynikającej z listy. W sytuacji zmiany ilości osób objętych wnioskiem po zakwalifikowaniu na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu osobowego.

§ 13. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia Umowy najmu socjalnego lokalu następuje w przypadkach:

- 1) zawarcia z wnioskodawcą Umowy najmu;
- 2) nie spełnienia kryterium dochodowego określonego odpowiednio w § 6 ust. 1 lub § 7 ust. 1.

Rozdział 7

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 14.1. Pełnoletnie osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą w terminie 3 miesięcy od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie przebiega zgodnie Rozdziałem 6 niniejszej Uchwały.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m² na osobę, Wójt może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5 m². Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 15.1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

2. Rozpatrywanie wniosków w tej sprawie przebiega zgodnie Rozdziałem 6 niniejszej Uchwały.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m² na osobę, Wójt może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5 m². Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

§ 16. Najem, o którym mowa w § 15 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 17.1. Z osobą która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta Umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale, a także:

1) spełnia kryterium dochodowe.

2. W przypadku gdy osoba, o której mowa w § 14 ust. 1 lub § 15 ust. 1 nie złoży wniosku o zawarcie Umowy najmu w terminie 3 miesięcy odpowiednio od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy, Gmina wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczynają się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8

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

§ 18.1. Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczony dla osób z niepełnosprawnościami powinien być dostosowany do ich potrzeb oraz rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnościami narządu ruchu, które nie poruszają się na wózkach, wskazany lokal powinien być zlokalizowany na parterze budynku. Powinien być wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, posiadać źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne, które nie będą sprawiały osobie niepełnosprawnej trudności w codziennym funkcjonowaniu. Dodatkowo, podłoga w takim lokalu powinna być wolna od progów i różnic poziomów, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnościami narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal musi być usytuowany w budynku bez barier architektonicznych, dostosowanym do ich potrzeb zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, którym powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały korzystania z nich przez osoby z niepełnosprawnością. Powierzchnie podłóg powinny być pozbawione progów oraz różnic poziomów, a także charakteryzować się właściwościami antypoślizgowymi;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością wzrokową, lokal powinien być wyposażony w system sygnalizacji dzwonekowej przy wejściu, a także w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę oraz sanitariaty, które nie będą utrudniać ich codziennego funkcjonowania, gdzie kolorystyka oraz faktury ścian i podłóg powinny być zróżnicowane, co ma na celu ułatwienie orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością słuchu, wskazany lokal powinien być wyposażony w dostosowaną sygnalizację alarmową i przyzywową, aby spełniać ich potrzeby. Dodatkowo powinno także być wyposażony w wodę, źródło gotowania, łazienkę oraz urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobom z niepełnosprawnościami;
- 5) w przypadku osób potrzebujących stałej lub długotrwałej opieki bądź wsparcia innych osób, z uwagi na znacznie ograniczoną możliwość samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm.), lokal przewidziany dla tych osób uwzględniać powinien powierzchnię adekwatną do konieczności zamieszkiwania z opiekunami sprawującymi opiekę nad tą osobą;
- 6) w przypadku innych rodzajów niepełnosprawności, lokal powinien być dostosowany do specyficznych potrzeb danej osoby, które powinny być ustalone w porozumieniu z tą osobą.

Rozdział 9

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

§ 19.1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

3. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się przepisów Uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

4. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę organizacyjną realizującą lub zamierzającą realizować zadania przewidziane w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.) w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

5. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas oznaczony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 10

Postanowienie przejściowe i końcowe

§ 20.1. Wnioski złożone do dnia wejścia w życie Uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej postanowień.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.