



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 grudnia 2017 r.

Poz. 4803

UCHWAŁA NR XL/280/2017 RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM

z dnia 8 listopada 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 poz. 1875) 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 (Dz. U. z 2016 poz. 1610) – **Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

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

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 obejmuje lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne.

§ 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610),

2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

3. **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Opole Lubelskie,

4. **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180),

5. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180).

§ 3. W imieniu Gminy Opole Lubelskie wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy wykonuje Opolskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu Lubelskim.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie są przeznaczane na:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne;
- 3) lokale zamienne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie wynajmowane są na rzecz członków wspólnoty samorządowej Gminy Opole Lubelskie.

3. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:

- 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza lub osoby przez niego upoważnionej;
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.

4. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

5. Wyodrębnienia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie dokonuje Burmistrz Opola Lubelskiego na podstawie Zarządzenia.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. Do najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą być zakwalifikowane osoby:

1. których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, i równocześnie spełniają wymagania co do warunków zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

2. opuszczające dom dziecka, w wyniku osiągnięcia pełnoletniości.

§ 6. 1. Do najmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby:

1) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. i równocześnie, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2) opuszczające dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości.

2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 12 miesięcy.

4. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może w nim zamieszkać.

§ 7. 1. Obniżka stawki czynszu przysługuje najemcom, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 4 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 75 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu: a. na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu ; b. obniżkę czynszu o 5 % udziela się najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa jest większy niż 35 % i mniejszy lub równy 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub większy niż 60 % i mniejszy lub równy 75 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym. c. Obniżkę czynszu o 10 % udziela się najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa jest mniejszy lub równy 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejszy lub równy 60 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m²;
2. zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy zgromadzą najwyższą liczbę punktów.

2. Punkty przyznawane są według aktualnej sytuacji socjalno-mieszkaniowej osoby ubiegającej się o wynajem lokalu i otrzymywane są za:

3) stan techniczny budynku:

- a) zawilgocony/zagrzybiony – 20 pkt,
- b) brak wody – 10 pkt,
- c) brak wc – 15 pkt,
- d) brak kanalizacji – 20 pkt,
- e) brak łazienki – 15 pkt,
- f) wc jest poza lokalem – 10 pkt,
- g) ogrzewanie piecowe – 60 pkt,
- h) wnęka kuchenna w pokoju, przedpokoju – 5 pkt,
- i) brak kuchni – 15 pkt;

4) wnioskodawca i jego rodzina mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę wynosi:

- a) poniżej 3 m² – 30 pkt,
- b) od 3 do 4 m² – 20 pkt,
- c) od 4 do 5 m² – 10 pkt;

5) warunki społeczne rodziny:

- a) rodzina wnioskodawcy zamieszkuje wspólnie z innymi osobami - 15 pkt,
- b) osoba samotna – 10 pkt,
- c) za każde dziecko w rodzinie – po 10 pkt,
- d) samotne wychowywanie dziecka – 10 pkt;

6) warunki zdrowotne rodziny:

- a) trwałe kalectwo uniemożliwiające samodzielne poruszanie się – 20 pkt,
- b) długotrwała ciężka choroba wymagająca stałej opieki chorego – 15 pkt,
- c) alkoholizm, narkomania itp. w środowisku zamieszkiwania – 10 pkt.

§ 10. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1. nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
2. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

3. opuściły dom dziecka w wyniku uzyskania pełnoletniości i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego;

4. zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy na zasadach określonych w § 8.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 11. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie lub pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie, a osobami zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach.

3. Zamiana następuje na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody Burmistrza Opola Lubelskiego.

§ 12. 1. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali przez najemców jest niezaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat.

2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie, zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci,
- 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości,
- 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z Ośrodka Pomocy Społecznej, Policji i innych instytucji,
- 4) innych informacji niezbędnych dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

§ 14. 1. Wnioski o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz o najem lokali socjalnych rozpatruje Burmistrz.

2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powoływana jest Komisja Mieszkaniowa.

3. Komisję powołuje Burmistrz Opola Lubelskiego.

4. Członkami Komisji nie mogą być osoby osobiście zainteresowane wynajmem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu,
- 2) badanie kompletności dokumentów dołączonych do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 3) sporządzanie projektów list osób, oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, wraz ze zliczaniem liczby punktów decydujących o kolejności na liście i ustalanie na podstawie dokumentacji o wysokości dochodów wnioskodawców,

4) opiniowanie wniosku o zamianę lokali pod względem kryterium dopuszczalności zamiany.

§ 15. 1. W oparciu o złożone wnioski raz na rok, do końca czerwca tworzony jest wykaz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu. Wykaz podlega aktualizacji na podstawie wniosków składanych w terminie od 2 stycznia do 31 marca danego roku.

2. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

3. Zaktualizowany wniosek jest ponownie weryfikowany przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno-mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. W przypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się możliwość tworzenia wykazu w terminie innym niż określony w ust. 1.

5. Osobne wykazy dotyczą osób oczekujących na lokal mieszkalny przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony i osób oczekujących na lokal socjalny przeznaczony do wynajęcia na czas oznaczony.

6. Wnioski, które nie spełniają wymogów uchwały, rozpatrywane są negatywnie.

7. Wykaz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera imiona i nazwiska wnioskodawców umieszczone w kolejności zgodnej z liczbą przyznanych punktów. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwalifikację punktową określoną w § 9 niniejszej uchwały oraz na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkania lub pobytu wnioskodawcy.

8. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzana przez komisję, w skład której wchodzi pracownik Urzędu Miejskiego.

9. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka. Dokonana ocena wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub jego małżonka.

10. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

11. Wnioskodawców, którym prawo do lokalu socjalnego przysługuje z mocy wyroku sądu, umieszcza się w wykazie przed innymi wnioskodawcami.

§ 16. 1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projektem list mieszkaniowych są objęte osoby, które w wyniku dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, uzyskały największą ilość punktów.

3. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opolu Lubelskim.

4. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia publicznego wywieszenia projektów list mieszkaniowych. Zgłaszając zastrzeżenie należy wskazać okoliczności przemawiające za zasadnością zastrzeżenia i w miarę możliwości wskazać dowody na ich potwierdzenie.

5. W razie uwzględnienia zastrzeżeń i dokonania zmian w wykazie, wykaz ten wywiesza się ponownie na okres 14 dni, niezwłocznie po dokonaniu zmian. Ponowne zgłaszanie zastrzeżeń jest możliwe w okresie 14 dni od dnia wywieszenia zmienionego wykazu. Zastrzeżenia przy ponownym wywieszeniu listy dotyczyć mogą wyłącznie wprowadzonych zmian.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, Burmistrz Opolu Lubelskiego ustala ostateczne listy mieszkaniowe.

§ 17. Umowy najmu zawiera się z zachowaniem kolejności wynikającej z pozycji na liście mieszkaniowej oczekujących na zawarcie lokalu.

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**

§ 18. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do wydania go w terminie 1 miesiąca.

Rozdział 8.**Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m. kw.**

§ 19. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu – o ile nie ma osób (gospodarstw wieloosobowych) umieszczonych na liście mieszkaniowej.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.**Przepisy końcowe**

§ 20. Z dniem wejścia w życie uchwały, traci moc uchwała Nr XXIX/253/02 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 8 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opole Lubelskie (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2002 r., Nr 27, poz. 703) i uchwała Nr XXXIX/260/2017 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opolu Lubelskim

Marek Plis