

**Projekt**

z dnia 1 czerwca 2020 r.  
Zatwierdzony przez Wójta Jemielnicy

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_  
RADY GMINY JEMIELNICA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica  
na lata 2020 - 2025**

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Jemielnicy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Norbert Jaskóła**

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica na lata 2020 - 2025**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas oznaczony.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o 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).

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 200 % najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 180 % najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150 % najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 80 % najniższej emerytury, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiągniętego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszego rozdziału, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 100 % najniższej emerytury;
  - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 90 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 5.** Do poprawy warunków mieszkaniowych poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 12 m<sup>2</sup>;
- 2) osoby, które mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy przez okres co najmniej 5 ostatnich lat;
- 3) osoby, które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali;
- 4) osoby, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 5) osoby, które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Gminy Jemielnica lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych i społecznych.

**§ 7. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

2. Do wynajmu socjalnego mogą być również zakwalifikowane:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osoby nieposiadające mieszkań pod warunkiem, że mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy Jemielnica przez okres co najmniej 5 ostatnich lat.
3. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

## **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**

**§ 8.** 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmian miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 9.** 1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Jemielnica przez osobę zainteresowaną.

2. Wzór wniosku stanowi załącznik Nr 1 do niniejszych zasad najmu lokali mieszkalnych.

3. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

4. Oświadczenie o stanie majątkowym. Wzór oświadczenia określa załącznik Nr 2.

5. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

6. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, zatwierdzeniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

7. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Jemielnica w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinny wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy Jemielnica;
- 3) sołtys lub radny gminy.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu list.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach.

9. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

## **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. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 może być podpisana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy.

3. Osoby o których mowa w ust. 2 które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 11.** 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.;
  2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.
  3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy**

**§ 12.** 1. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jemielnica na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

2. Gmina, może przeznaczyć na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1507 – z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1111 – z późn. zm.) wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Jemielnica.

3. Przeznaczenie lokalu następuje na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jemielnicy skierowane do Wójta.

4. Wskazanie lokalu następuje niezwłocznie z chwilą pozyskania odpowiedniego mieszkania.

## **Rozdział 10.**

### **Pomieszczenia tymczasowe**

**§ 14.** Obecnie Gmina Jemielnica nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym tymczasowych pomieszczeń. Zasady przydziału oraz zawierania umów najmu tymczasowego pomieszczenia regulują przepisy rozdziału 4a 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).

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 15.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

**Załącznik Nr 1****do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielnica****WNIOSEK  
o przydział lokalu mieszkalnego**

Wnioskodawca \_\_\_\_\_ rok ur. \_\_\_\_\_

Adres zamieszkania \_\_\_\_\_

Adres dla korespondencji \_\_\_\_\_

Proszę o przydzielenie lokalu mieszkalnego dla mnie i dla niżej wymienionych osób:

<b>Lp.</b>	<b>Nazwisko i imię</b>	<b>Data urodzenia</b>	<b>Stosunek do wnioskodawcy</b>	<b>Uwagi</b>
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Świadomy o odpowiedzialności karnej z art.233 Kodeksu karnego za składanie nieprawdziwych zeznań oświadczam, że żaden z członków w/w gospodarstwa domowego \*:

1. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
2. Posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
3. Nie pozbył się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu w okresie 60 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
4. Pozbył się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu w okresie 60 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku

\_\_\_\_\_  
prawdziwość danych potwierdzam własnoręcznym podpisem

1. Zamieszkuję w lokalu pod adresem: \_\_\_\_\_

1) posiadając tytuł prawny do tego lokalu;

2) na prawach sublokatora;

3) w charakterze członka rodziny najemcy, właściciela lokalu domku jednorodzinnego w którym:

Najemcą - właścicielem jest

\_\_\_\_\_  
Stoień pokrewieństwa \_\_\_\_\_

2. Wspólnie z najemcą – właścicielem zamieszkuje stale w lokalu łącznie \_\_\_\_\_ osób.

<b>Lp.</b>	<b>Nazwisko i imię</b>	<b>Stoień pokrewieństwa</b>	<b>Uwagi</b>
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

\_\_\_\_\_  
data\_\_\_\_\_  
potwierdza ewidencja ludności Urzędu Gminy

3. Zajmowane obecnie mieszkanie jest w dyspozycji i zarządzie:

4. Opis mieszkania /wypełnia właściciel lub zarządca lokalu:

- 1) liczba pokoi \_\_\_\_\_ w tym: o powierzchni: I \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, II \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, III \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, IV \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, V \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- 2) kuchnia o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> oraz łazienka, ubikacja, przedpokój;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; w tym pokoi \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w lokalu wynosi: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- 5) lokal wyposażony jest w następujące instalacje i urządzenia techniczne: \*
  - a) wodno-kanalizacyjna,
  - b) elektryczna,
  - c) co /piece,
  - d) gazowa,
  - e) łazienka,
  - f) w/c w lokalu, poza lokalem,

\_\_\_\_\_ data

\_\_\_\_\_ podpis i pieczęć zarządcy lub właściciela

5. Lokal, w którym zamieszkuję nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi a mianowicie: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ co potwierdzam załączonym zaświadczeniem zarządcy (dysponenta lokalu).

6. Informuję, że w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i wymienionych niżej członków rodziny wynoszą / dotyczy osób ubiegających się o przydział/, co potwierdzam załączonym zaświadczeniem:

L.p.	Nazwisko i imię wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego	Miejsce pracy, nauki	Miesięczny dochód	Łączny dochód za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
<b>Razem:</b>				

7. Średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego wynosi: \_\_\_\_\_ zł.

8. Zamieszkuję stale w Gminie Jemielnica od roku \_\_\_\_\_

9. Uzasadnienie wniosku:

10. Oświadczam i przyjmuję do wiadomości, że jestem zobowiązany/a do przedłożenia w tut. Urzędzie aktualnego zaświadczenia o dochodach moich i pozostałych członków mojej rodziny za okres 3 miesięcy poprzedzających datę weryfikacji wniosku.

11. Pouczony o odpowiedzialności karnej z art.233 Kodeksu karnego za składanie nieprawdziwych zeznań oświadczam, że powyższe dane są prawdziwe.

12. Wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 1997 roku Nr 133, poz.883 z późn. zm.) w celu realizacji wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

\_\_\_\_\_ data

\_\_\_\_\_ prawdziwość danych potwierdzam własnoręcznym podpisem



Informacja Ośrodka Pomocy Społecznej dot. warunków zamieszkiwania, sytuacji rodzinnej, bytowo-materialnej – potwierdzona wywiadem środowiskowym:

---

---

---

\_\_\_\_\_  
*data i podpis Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej)*

\*właściwe dane należy podkreślić

**OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM**

Ja

urodzony(na)

(imię i nazwisko)

Oświadczam, że na stan majątkowy\* członków gospodarstwa domowego składają się:

1. Nieruchomości:

1) mieszkanie – powierzchnia (m<sup>2</sup>), tytuł prawny:

2) dom – powierzchnia (m<sup>2</sup>), tytuł prawny:

3)

4) gospodarstwo rolne – rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

5) inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia, tytuł prawny:

2. Składniki mienia ruchomego:

1) pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

2) maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

3) inne przedmioty wartościowe – rodzaj, wartość szacunkowa:

3. Zasoby pieniężne:

1) środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

2) papiery wartościowe- wartość szacunkowa:

4. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

Oświadczam, że zostałem(am) pouczone (na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

(miejsce, data, podpis)

\*Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.