



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 stycznia 2021 r.

Poz. 273

UCHWAŁA NR XXIV/272/2020 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Oleśnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Miasto Oleśnica wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Oleśnicy na warunkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej ustawą, oraz w niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym i tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokale i pomieszczenia zdefiniowane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

§ 2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście osób oczekujących na zawarcie umowy, następuje w miarę posiadania przez Gminę Miasto Oleśnica wolnych lokali, przy czym wielkość lokalu powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony stanowi kwotę nie przekraczającą 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony stanowi kwotę nie przekraczającą 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w podnajem lokalu na czas nieoznaczony wynosi od 85% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 60% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżki czynszu określa udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nie przekraczający:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Oleśnicy, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres 12 miesięcy liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu najmu lokalu z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę.

4. Obniżka czynszu będzie udzielana osobom, które wystąpią z wnioskiem i spełnią następujące warunki:

- 1) zawarły umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia;
- 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały ugodę w sprawie spłaty zaległości w ratach.

5. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż 75% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w ust. 1;
- 2) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi od 50% do 75% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w ust. 1;
- 3) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy lub osoby wspólnie zamieszkującej z powodu schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia

27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.);

- 3) pobyt w schronisku lub noclegowni w przypadku, gdy ostatnie miejsce zamieszkiwania znajdowało się na terenie Gminy Miasta Oleśnicy;
- 4) zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym;
- 5) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 6) bezdomność w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.).

2. Wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wymagają opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Oleśnicy i lekarza podstawowej opieki zdrowotnej lub lekarza specjalisty.

3. Wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4 i 6, potwierdza odpowiednia placówka.

4. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

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 następującym osobom:

- 1) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 2) zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 3) pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 5) osobom spełniającym warunki określone w § 15 ust. 2;
- 6) posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do sprzedaży w danym roku z uwagi na znaczny koszt remontu.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje następującym osobom:

- 1) w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze), po uzyskaniu pełnoletności, którzy przed umieszczeniem w placówce opiekuńczo-wychowawczej zamieszkiwali na terenie Gminy Miasta Oleśnicy;
- 4) bezdomnym.

2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3, podlegają rozpatrzeniu, gdy zostaną złożone w okresie 1 roku od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej.

§ 8. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Oleśnicy wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. Dokonanie zamiany jest możliwe, gdy w jej wyniku łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy może dokonać na wniosek najemcy zamiany lokalu na inny wolny lokal z zasobu lub lokal o niższym standardzie albo o mniejszej powierzchni w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby i zalega z płatnościami czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 3) najemca lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca zajmują lokal, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osoby wspólnie z nim zamieszkującej z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.). Wskazania do zamiany lokalu w tym przypadku wymagają opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Oleśnicy i lekarza podstawowej opieki zdrowotnej lub lekarza specjalisty.

6. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy, bądź byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję, wskazując wolny lokal o standardzie lokalu socjalnego, jeśli okoliczności wskazują, iż w wyniku postępowania sądowego zapadłby wyrok orzekający o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

7. Zamiana lokali na podstawie ust. 5 i 6 może nastąpić z osobami:

- 1) posiadającymi tytuł prawny do innego lokalu, po łącznym spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - a) złożą pisemne zobowiązanie rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z chwilą zawarcia umowy najmu,
 - b) złożą pisemne zobowiązanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania do dyspozycji Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia umowy, wraz ze wszystkimi osobami zamieszkałymi w tym lokalu,
 - c) złożą pisemne zobowiązanie, że pozostawią dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w dacie wydania do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy w stanie technicznym nadającym się do zamieszkania, tj. ze sprawnymi wszystkimi instalacjami i urządzeniami zamontowanymi w lokalu i pomalowanymi ścianami;
- 2) byłymi najemcami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, po łącznym spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - a) złożą pisemne zobowiązanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania do dyspozycji Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia umowy, wraz ze wszystkimi osobami zamieszkałymi w tym lokalu,

- b) złożą pisemne zobowiązanie, że pozostawią dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w dacie wydania do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy w stanie technicznym nadającym się do zamieszkania, tj. ze sprawnymi wszystkimi instalacjami i urządzeniami zamontowanymi w lokalu i pomalowanymi ścianami.

8. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy, bądź byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję lub w jego trakcie, aż do wykonania eksmisji, wskazując oferenta ujętego w katalogu zamian prowadzonym przez Zakład, deklarującego całkowitą spłatę zaległości w opłatach mieszkaniowych. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (przejęcie długu).

9. Katalog zamian prowadzi Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy i wskazuje oferentom wnioskującym o zamianę lokalu mieszkalnego w trybie ust. 7 niniejszego paragrafu lokale do zamiany.

§ 10. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 9 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących te lokale.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu, wraz z załączonymi dokumentami zawierającymi dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, składa się na piśmie do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

2. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy prowadzi listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.

3. Wnioski rozpatruje i załatwia Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 12. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu spełniające wymogi formalne określone we wniosku rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich złożenia, w kolejności wpływu.

2. O sposobie załatwienia wniosku Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiadamia wnioskodawcę na piśmie w terminie 14 dni.

3. Osobie niezadowolonej ze sposobu załatwienia wniosku przysługuje prawo odwołania do Burmistrza Miasta Oleśnicy, za pośrednictwem Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy, w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

4. Burmistrz Miasta Oleśnicy rozpatruje odwołanie w terminie 30 dni od daty jego wniesienia, zawiadamiając na piśmie zainteresowanego o sposobie rozpatrzenia odwołania.

§ 13. 1. Wpisu na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się po ustaleniu, że wnioskodawca osiąga dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem, określony w § 3 ust. 1 lub ust. 2, oraz że zamieszkuje w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, określonych w § 5, bądź spełniających przesłanki określone w § 6 lub § 7. Osoby te uważa się za uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony wpisywane są na listę w kolejności porządkowej z wyszczególnieniem daty złożenia wniosku o najem lokalu i ilości członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony następuje niezwłocznie po uzyskaniu wolnego lokalu.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony następuje wg kolejności wpisu na listę osób oczekujących. Okres oczekiwania liczy się w dniach, miesiącach i latach.

5. Spośród osób, wpisanych na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

6. Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy corocznie weryfikuje uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osób wpisanych na listy po upływie każdego roku od dnia wpisu na listę osób oczekujących poprzez wezwanie tych osób do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia majątkowego członków gospodarstwa domowego, oraz że zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy.

7. Jeżeli osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony osiąga dochód wyższy niż określony w § 3 bądź nie spełnia warunku określonego w § 5, Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy dokonuje skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.

8. O dokonaniu skreślenia z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, o którym mowa w ust. 7, Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od dnia skreślenia.

§ 14. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali na czas oznaczony, zawieranie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokali na czas oznaczony, a także zawieranie umów z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia tych umów oraz oddawanie w najem lokali wytypowanych do remontu, nadbudowy lub rozbudowy, poddaje się kontroli społecznej sprawowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie 7 członków spośród radnych bieżącej kadencji Rady Miasta Oleśnicy, pracowników jednostek organizacyjnych pomocy społecznej oraz działaczy innych organizacji społecznych i pozarządowych, powołuje Rada Miasta Oleśnicy poprzez podjęcie uchwały.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów, związanych z zawieraniem umów najmu, żądania wyjaśnień od Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy, przeprowadzania wizji pomieszczeń i lokali zajmowanych przez wnioskodawców.

4. Szczegółowe zasady działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa zarządzenie Burmistrza Miasta Oleśnicy.

5. Obsługę techniczną Komisji zapewnia Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 15. 1. Z osobami, które po upływie okresu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2 i nie przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 1 oraz zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest równa lub większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, Gmina Miasto Oleśnica zawiera umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Z osobami, które po upływie okresu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2 i nie przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 1 oraz zamieszkiwania w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy stała się mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, zostają wpisane na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasta Oleśnicy na zasadach określonych w § 6 pkt 5.

3. Z osobami, które po upływie okresu umowy najmu socjalnego lokalu położonego w budynku, w którym wszystkie lokale są wynajęte na podstawie umów najmu socjalnego lokali, utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2 i nie przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 1 zostają wpisane na listę osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony.

4. Z osobami, które po upływie okresu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 1, i które jednocześnie należą do kręgu osób określonych w art. 14 ust. 4 ustawy, wobec których sąd w przypadku orzekania eksmisji orzekłby o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina Miasto Oleśnica zawiera umowę najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony.

5. Z osobami, które po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 1, i które nie należą do kręgu osób określonych w art. 14 ust. 4 ustawy, Gmina Miasto Oleśnica wzywa do wydania zajmowanego 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

§ 16. 1. Pełnoletnie dzieci, wnuki, dziadkowie, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, teściowie, zięciowie, synowe, małżonek niebędący współnajemcą oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony po spełnieniu łącznie następujących przesłanek:

- a) systematycznego opłacania należności czynszowych i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu i niewystępowania zadłużenia z tego tytułu przez okres co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę,
- b) stałego zamieszkiwania w lokalu przez okres co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę,
- c) osobom zameldowanym w tym lokalu pozostaje prawo do wspólnego zamieszkiwania,
- d) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 następuje z pominięciem zasad określonych w § 13 i § 14.

§ 17. 1. Wnuki, dziadkowie, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, teściowie, zięciowie oraz synowe najemcy, którzy z mocy przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

2. Z osobami o których mowa w ust. 1 może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony po spełnieniu łącznie następujących przesłanek:

- a) systematycznego opłacania należności czynszowych i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu i niewystępowania zadłużenia z tego tytułu przez okres co najmniej 3 lat przed śmiercią najemcy,
- b) stałego zamieszkiwania w lokalu przez okres co najmniej 3 lat przed śmiercią najemcy,
- c) osobom zameldowanym w tym lokalu pozostaje prawo do wspólnego zamieszkiwania,
- d) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 następuje z pominięciem zasad określonych w § 13 i § 14.

4. W przypadku śmierci najemcy socjalnego lokalu osoby, które pozostały w tym lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu według zasad określonych w § 15.

§ 18. W przypadku wypowiedzenia bądź rozwiązania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony z dotychczasowym zmarłym najemcą, zawarcie takich umów z osobami, o których mowa w § 17 może być dokonane po spełnieniu łącznie następujących przesłanek:

- a) systematycznego opłacania należności czynszowych i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu i niewystępowania zadłużenia z tego tytułu przez okres co najmniej 3 lat,
- b) stałego zamieszkiwania w lokalu przez okres co najmniej 3 lat,

- c) osobom zameldowanym w tym lokalu pozostaje prawo do wspólnego zamieszkiwania,
- d) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu,
- e) spełnieniu warunków określonych odpowiednio w § 3 ust. 1 lub w § 3 ust. 2.

§ 19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 16, § 17, § 18 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 20. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokali wskazanych dla osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 9.

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

§ 21. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Miasta Oleśnicy.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 22. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

Rozdział 11.

Zasady postępowania w stosunku do osób, z którymi rozwiązano stosunek najmu

§ 23. 1. Osoby, z którymi został rozwiązany stosunek najmu zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

§ 24. Z osobami, z którymi został rozwiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z powodu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres dłuższy niż 3 pełne terminy płatności, wobec których orzeczono eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadkach, gdy zajmowany lokal mieszkalny jest o obniżonym standardzie, może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu na ten lokal z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 25. 1. Osoby, z którymi został rozwiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z powodu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres dłuższy niż 3 pełne terminy płatności, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu w przypadku, gdy dokonają wpłaty całości zadłużenia obciążającego lokal wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego.

2. Z osobami o których mowa w ust. 1 zawiera się umowy najmu na czas nieoznaczony.

3. W przypadku przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 1 wysokość czynszu ustala się zgodnie z art. 21 c ust. 5 ustawy.

§ 26. Przepisy § 25 ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do osób, z którymi został rozwiązany stosunek najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem, że do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają zastosowanie odpowiednie przepisy § 15.

Rozdział 12.

Warunki dokonywania zamiany lokali będących przedmiotem najmu socjalnego

§ 27. 1. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy może proponować zamianę lokali będących przedmiotem najmu socjalnego dotychczasowemu najemcy w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby i nie zalega z płatnościami czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 3) najemca lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca zajmują lokal, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osoby wspólnie z nim zamieszkującej z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.). Wskazania do zamiany lokalu w tym przypadku wymagają opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Oleśnicy i lekarza podstawowej opieki zdrowotnej lub lekarza specjalisty.

2. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiadamia najemcę, o którym mowa w ust. 1, o możliwości dokonania zamiany zajmowanego lokalu.

3. Zawiadomiony najemca w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia może złożyć wniosek o dokonanie zamiany.

Rozdział 13.

Kryteria oddawania w najem lokali wytypowanych do remontu

§ 28. 1. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy sporządza wykaz lokali wytypowanych do remontu we własnym zakresie z określeniem powierzchni lokalu i niezbędnego zakresu robót, który wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu.

2. Lokale wytypowane do remontu mogą być oddane w najem osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, o których mowa w § 13 ust. 1.

3. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiadamia osoby umieszczone na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu wykazu lokali wytypowanych do remontu we własnym zakresie.

4. Osoby zainteresowane remontem lokalu składają wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

5. Wnioski osób, o których mowa w ust. 4, są rozpatrywane przez Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy, po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. Na czas trwania remontu Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiera z osobami zainteresowanymi umowę na najem lokalu wytypowanego do remontu na czas oznaczony, za który pobierać będzie opłatę w wysokości ustalonej według stawki jak dla budynku przeznaczonego do remontu kapitalnego, określonej w § 7 ust. 1 pkt 4 lit. b w uchwale nr XXVII/223/2016 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Oleśnicy.

7. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu jest zobowiązanie się osoby zainteresowanej do wykonania remontu na własny koszt zgodnie z zasadami obowiązującymi w Prawie budowlanym i określenie terminu zakończenia remontu, jednak nie dłuższego niż 1 rok.

8. Po upływie terminu zakończenia remontu Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy dokona odbioru technicznego wykonanych robót budowlanych pod kątem ich zgodności z obowiązującymi przepisami technicznymi.

9. Po zakończeniu remontu i dokonany odbiorze Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiera z osobą, z którą zawarto umowę najmu lokalu wytypowanego do remontu, umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

10. Z dniem zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony najemca zostaje skreślony z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

11. Upoważnia się Burmistrza Miasta Oleśnicy do sporządzenia wzoru umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu.

§ 29. 1. Lokale wytypowane do remontu mogą być oddane w najem także osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasta Oleśnicy, które spełnią łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) spełniają kryteria określone w § 13 ust. 1 uchwały;
- 2) złożą pisemne zobowiązanie rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z chwilą zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 28 ust. 9;
- 3) złożą pisemne zobowiązanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania do dyspozycji Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 28 ust. 9 wraz ze wszystkimi osobami zamieszkałymi w tym lokalu i bez możliwości zastosowania § 16 uchwały;
- 4) złożą pisemne zobowiązanie, że pozostawią dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w dacie wydania do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy w stanie technicznym nadającym się do zamieszkania, tj. ze sprawnymi wszystkim instalacjami i urządzeniami zamontowanymi w lokalu i pomalowanymi ścianami;
- 5) w zakresie wydania do dyspozycji Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 28 ust. 9 wraz ze wszystkimi osobami zamieszkałymi w tym lokalu i bez możliwości zastosowania § 16 uchwały złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

2. Osoby zainteresowane remontem lokalu, o którym mowa w ust. 1 mogą składać pisemne wnioski do Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

3. Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy zawiadamia osoby zainteresowane remontem lokalu o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu wykazu lokali wytypowanych do remontu we własnym zakresie.

4. Do osób, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy § 28 ust. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 30. Osoby umieszczone na dotychczasowych listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu zostaną umieszczone z dniem wejścia w życie uchwały na odpowiednich listach według kolejności dotychczasowego wpisu.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miasta Oleśnicy oraz Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 32. Traci moc uchwała nr XXXVII/274/2001 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Oleśnicy. (Dz. U. Woj. Dolno. z 2007 r. nr 55 poz. 587 z późn. zm.).

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski