

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE**

z dnia ..... 2024 r.

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

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 Miasta w Namysłowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr 498/VIII/21 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

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

Przewodniczący Rady

**Artur Włodarczyk**

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów określające:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b;
- 9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. Wykonywanie zasad, i prowadzenie spraw związanych z zawarciem umowy najmu za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie należy do zarządcy nieruchomości.

§ 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Namysłowa;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Namysłów;
- 5) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję powołaną przez burmistrza;
- 6) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów,
- 7) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy Namysłów występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu lub zamianę lokalu;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych wyliczony z sumy dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, wydania wskazanego lokalu lub zgody na przedłużenie umowy najmu, wykazany ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowany przez wnioskodawcę. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe.

- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

**§ 3. 1.** Gmina Namysłów wydziela lokale mieszkalne, najmu socjalnego i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725z późn.zm.).

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

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów powinny spełniać łącznie następujące warunki, :

- a) zamieszkiwać na terenie Gminy Namysłów,
- b) spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale,
- c) nie mieć zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**§ 4. 1.** Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu następuje w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

**§ 5. 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) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 175% 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.

**§ 6. 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) 75 % 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.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu wynosi na jednego członka gospodarstwa domowego:

- a) 100% najniższej emerytury - dla gospodarstwa jednoosobowego,
- b) 75% najniższej emerytury - dla gospodarstwa wieloosobowego.

2. Burmistrz w drodze zarządzenia może określić czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Namysłów.

### **Rozdział 3.**

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

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

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym, lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, określonym w pkt a, przez okres co najmniej dwóch lat przed dniem złożenia wniosku.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 9. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) zamieszkują w warunkach określonych w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 50% niższy niż określony w § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków muszą uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie,
- b) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą niezawodową, rodzinę zastępczą zawodową, rodzinny dom dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było Miasto i Gmina Namysłów, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletności;
- c) zostały uznane za osobę znajdującą się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i uzyskały akceptację Komisji Mieszkaniowej.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych lub klęski żywiołowej,
- b) nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego,
- c) zamieszkują lokal lub budynek, którego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- d) zamieszkują lokal lub budynek przeznaczony pod rozbiórkę;
- d) zamieszkują w warunkach określonych w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały oraz osiągają dochód o 15% niższy niż określony w § 7 ust. 1 uchwały,
- e) są bezdomne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, pod warunkiem, że osoby te miały ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Gminy,

3. W przypadku ubiegania się o najem lokalu przez osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o całkowitym stopniu niepełnosprawności i braku możliwości samodzielnej egzystencji lub osobę, na utrzymaniu której znajduje się ta osoba niepełnosprawna.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 10 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.

### **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 z inicjatywy najemcy lub z inicjatywy wyjmującego.

2. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zamianę pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnych wniosków tych osób.

3. Warunki kwalifikujące do dokonania zamiany:

- a) zamiana lokali następuje za zgodą właścicieli lokali, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamienione lokale są wolne od zadłużeń czynszowych, z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda o rozłożeniu należności na raty i jest realizowana przez okres minimum 6 miesięcy,
- b) zamiana lokalu na lokal lub dom, stanowiący odrębną własność, wymaga przeniesienia własności tego lokalu lub domu na dotychczasowego najemcę lokalu podlegającego zamianie.

4. Wyraża się zgodę na zamianę lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni w przypadku, gdy:

- a) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje tego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
- b) najemca ubiega się o zmianę na lokal o niższym standardzie,
- c) ustalony za lokal czynsz przekracza możliwości finansowe najemcy.

5. Nie zezwala się na dokonanie zamiany lokalu, gdy w jej wyniku na jedną osobę przypadać będzie mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy Namysłów.

6. W przypadku opróżnienia części lokalu zajmowanego przez kilku najemców, najemcy pozostałej części tego lokalu może zostać zaproponowana zamiana na inny samodzielny lokal.

7. Najemcy lokalu można zaproponować zamianę lokalu na lokal mniejszy, pod warunkiem, że proponowany do zamiany lokal jest dostosowany (w szczególności w zakresie powierzchni, kondygnacji, wyposażenia) do struktury rodziny oraz jej warunków zdrowotnych.

8. Koszty związane z zamianą ponosi w całości najemca.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. Tworzy się Komisję Mieszkaniową, która sprawuje kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Namysłowa. Burmistrz Namysłowa może w każdym czasie odwołać członka Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu pracy ustalonego zarządzeniem Burmistrza Namysłowa.

4. Za udział w pracach komisji jej członkom przysługuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Burmistrza Namysłowa.

5. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- a) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal poprzez dokonywanie wizji lokalnych i sporządzanie opinii dot. warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajem lokali;
- b) opiniowanie projektów list wynajmu mieszkań przed ich zatwierdzeniem przez Burmistrza;
- c) opiniowanie zasadności zmian kolejności umieszczenia na liście wynajmu lokali;
- d) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście;
- e) opiniowanie wszelkiego rodzaju odwołań, skarg i wniosków;
- f) opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

6. Posiedzenia Komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub najem socjalny składa pisemny wniosek w siedzibie Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółka z o.o. w Namysłowie 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 w szczególności:

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

- b) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego;
- c) 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 Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

**§ 13.** 1. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy przydziałów lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz listy przydziału lokalu socjalnego, na które sukcesywnie po zakończeniu każdego kwartału wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w §3, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem, z uwzględnieniem pierwszeństwa na liście osób, o których mowa w § 9.

2. Zatwierdzone przez Burmistrza listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w Zakładzie Administracji Nieruchomości „ZAN” spółka z o.o. w Namysłowie.

3. Listy przydziałów lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz listy przydziału lokali socjalnego podlegają corocznej weryfikacji pod kątem spełniania przez wnioskodawców ustalonych kryteriów.

4. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod kątem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli pierwotny wniosek został złożony później niż przed 2 miesiącami.

5. W uzasadnionych przypadkach procedura ponownej weryfikacji wniosku może zostać wszczęta w dowolnym czasie.

6. Wnioskodawcę skreśla się z listy przydziałów, w przypadku:

- a) nie złożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku,
- b) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w niniejszej uchwale, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku,
- c) gdy dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
- d) gdy wnioskodawca zatai dane dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej,
- e) które przyjęły propozycję przydziału lokalu.

7. O skreśleniu z listy z przydziału wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

8. Jeżeli w wyniku ponownej weryfikacji wniosku stwierdza się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów wskazanych w § 9 - zmieniona zostaje pozycja na liście.

9. W przypadku zmiany stanu osobowego rodziny oczekującej na przydział lokalu, po złożeniu aktualnego wniosku, zmieniona zostaje pozycja tej rodziny na liście. O kolejności umieszczenia w danej grupie rodzin decyduje data złożenia pierwszego wniosku o przydział lokalu.

10. Zmienia się pozycję wnioskodawcy na ostatnią na liście przydziałów lokali w przypadku:

- a) trzykrotnej odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych,
- b) gdy wnioskodawca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału.

11. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony poprzedza wpłata kaucji mieszkaniowej w wysokości sześciokrotnego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

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

- a) wnioskodawca stale, nieprzerwanie zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres ostatnich 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę i nadal w nim zamieszkuje,
- b) za używanie lokalu nie występują zaległości z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda o rozłożeniu należności na raty i jest realizowana przez okres minimum 6 miesięcy,
- c) dotychczasowy najemca wypowiedział umowę najmu lub umowa została rozwiązana w inny sposób,
- d) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

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

4. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m<sup>2</sup> na osobę, Burmistrz może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

5. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczynają się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

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

- a) wnioskodawca stale, nieprzerwanie zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres ostatnich 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę i nadal w nim zamieszkuje,
- b) za używanie lokalu nie występują zaległości z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda o rozłożeniu należności na raty i jest realizowana przez okres minimum 6 miesięcy,
- c) dotychczasowy najemca wypowiedział umowę najmu lub umowa została rozwiązana w inny sposób,
- d) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

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

4. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa pokoi przekracza 10 m<sup>2</sup> na osobę, Burmistrz może wskazać lokal, w którym na osobę będzie przypadła powierzchnia łączna pokoi nie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu będzie oznaczała rezygnację z zawarcia umowy najmu.

5. 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 nieopuszczenia lokalu wszczynają się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

**§ 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 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 najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową.
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnościami narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal powinien 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.).
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością wzrokową, lokal powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku posiadać równomierne i rozproszone oświetlenie. W częściach wspólnych budynku, w których znajduje się lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku należy wykorzystywać kontrastowe kolory, aby zaznaczyć zmiany poziomu (np. schodów, pochylni), elementów otoczenia (np. miejsce gdzie kończy się posadzka a zaczyna ściana).
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością słuchu, lokal powinien znajdować się w budynku który nie posiada drewnianych stropów.
- 5) w przypadku osób z niepełnosprawnością intelektualną powinien znajdować się w spokojnej części miasta/Gminy, aby ograniczyć bodźce mogące wpłynąć negatywnie na lokatora.
- 6) 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 (tj. 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;
- 7) w przypadku innych rodzajów niepełnosprawności, lokal powinien być dostosowany do specyficznych potrzeb danej osoby, które powinny być ustalone w porozumieniu z tą osobą.

2. W przypadku osób wymienionych w ust. 1 pkt. 6, które mają prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazywany lokal powinien uwzględniać to prawo.

3. Osoby wyszczególnione w ust. 1 mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wyżej wymienionych kryteriów.

## **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 Burmistrza 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 Burmistrza, zaś ich wynajęcie następuje na czas oznaczony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.



## **Rozdział 10.**

### **Mieszkanie za remont**

**§ 20.** 1. Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają remontu, mogą zostać wynajęte na czas nieokreślony osobom, o których mowa w § 3 ust. 3, które zadeklarują we wniosku możliwość wykonania remontu w ramach programu "Mieszkanie za remont".

2. Burmistrz w terminie do 30 czerwca i do 31 grudnia każdego roku podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali o których mowa w ust. 1 wraz z zakresem planowanego do wykonania remontu.

3. Warunkiem przystąpienia do programu jest złożenie oświadczenia o posiadanych możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu mieszkania przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego do remontu.

4. Osobom, o których mowa w ust 1 i 3 na zasadach określonych w § 13 będą przedkładane propozycje najmu lokalu do remontu w ramach dodatkowej listy mieszkaniowej "Mieszkanie za remont" według kolejności ustalonej zgodnie z § 13.

5. Do osób, które przyjmą propozycję najmu lokalu do remontu ma zastosowanie §13 ust. 6 lit. e uchwały, a ponadto:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu na czas nieoznaczony następuje po jego wykonaniu na zasadach określonych odrębną umową, która z uwzględnieniem zakresu remontu zawierana jest na okres od 3 do 12 miesięcy;
- 2) umowa o której mowa w pkt 1 oprócz zobowiązania wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna określać w szczególności:
  - a) zakres remontu,
  - b) koszt remontu, w tym ewentualnie wykaz materiałów budowlanych powierzonych lub współfinansowanych przez Gminę, których wartość w ogólnym rozliczeniu remontu nie może przekroczyć 20% ,
  - c) termin wykonania remontu,
  - d) termin i warunki zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony,
  - e) warunki i sposób rozliczenia kosztów remontu po zawarciu umowy najmu.

**§ 21.** 1. Osoby, które złożyły oświadczenie o posiadanych możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu mieszkania i nie przyjęły propozycji najmu lokalu do remontu posiadają uprawnienia z rocznej listy mieszkaniowej, o której mowa w § 13 uchwały.

2. Burmistrz ustala regulamin przeprowadzenia remontów lokali mieszkalnych przez przyszyłych najemców w ramach Programu „Mieszkanie za remont” oraz szczegółowy sposób ich rozliczania oraz określa wzór oświadczenia o posiadanych możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu mieszkania.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienie przejściowe i końcowe**

**§ 22.** 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.

## **Uzasadnienie**

Podstawą uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów jest ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z koniecznością dostosowania zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do faktycznych potrzeb zgłaszanych przez naszych mieszkańców, a także dostosowaniem do obowiązujących przepisów - wnioskuję o przyjęcie nowej uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie. Projekt uchwały uwzględnia dotychczasowe doświadczenia Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów.

Projektodawca: Burmistrz