DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 25 listopada 2020 r.

Poz. 3187

Elektronicznie podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2020-11-25 14:31:59

UCHWAŁA NR XX/248/2020
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 19 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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) Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Zasady ogólne

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy członkom wspólnoty samorządowej o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Krapkowice lub inny podmiot upoważniony przez Gminę Krapkowice i występujący w jej imieniu;

4) Spółce – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach, który zgodnie z zapisami Aktu Założycielskiego zarządza zasobem lokalowym w imieniu Gminy Krapkowice;

5) najmie – należy przez to rozumieć zawarcie umowy na czas nieoznaczony bądź oznaczony jeżeli z takim żądaniem wystąpi najemca;

6) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Krapkowice z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Krapkowice, w tym:

a) zameldowaniem na pobyt stały,

b) zatrudnieniem;

7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

8) dochodzie miesięcznym gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

10) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;

11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

12) zagęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, w gospodarstwie wieloosobowym jest mniejsza niż 5 m^2, w gospodarstwie jednoosobowym jest mniejsza niż 10 m^2, a w przypadku osób niepełnosprawnych określonych w § 11 ust. 1 pkt 5 uchwały, za zagęszczenie uważa się sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, w gospodarstwie wieloosobowym jest mniejsza niż 8 m^2, w gospodarstwie jednoosobowego jest mniejsza niż 12 m^2;

13) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi, a w przypadku lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, (czyli istnieje tzw. aneks kuchenny) – powierzchnię pokoi pomniejszoną o 2 m^2 lub o 5 m^2 w razie zamieszkiwania w lokalu osoby o znacznym stopniu niepełnosprawności;

14) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzję właściwego sądu lub organu, z którego wynika, dla danej osoby, możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim;

15) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Krapkowice;

16) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Krapkowic;

17) liście – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i najmu lokalu;

18) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690);

19) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a, 6 i 10 ustawy.

4. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych lub których obecne warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy.

5. Wymóg pełnoletniości określony w ust. 4 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz uprawnionych do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję.

6. Gmina może również, po spełnieniu kryterium dochodowego:

1) wynająć lokal mieszkalny innym osobom pełnoletnim niż określone w ust. 4, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, tzn. osoby te zostały uznane za niezbędne dla Gminy ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej;

2) wynająć lokal mieszkalny na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy, osobie niebędącej najemcą lokalu komunalnego, która utraciła dotychczas zajmowany lokal na skutek pożaru, powodzi i innych zdarzeń losowych i nie posiada lub członkowie jej gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu, w którym mogą zamieszkać;

3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach zawrzeć umowę najmu albo najmu socjalnego jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna, społeczna.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą niebędącą członkiem wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany, o której mowa w § 5 ust. 1, albo z osobą niezbędną dla Gminy, o której mowa w ust. 6 pkt 1.

8. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a wynajmującym.

§ 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu: Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie:

1) lokalu w najem - określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem, nie wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) lokalu w najem socjalny - określa się jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem nie wyższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obowiązek spełnienia kryteriów dochodowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określona jako średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o najem wynosi nie więcej niż:

1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżek czynszu nie stosuje się w odniesieniu do najmu pomieszczeń tymczasowych.

5. Zapisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do umowy najmu na czas oznaczony zawieranej na wniosek najemcy.

§ 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Prawo do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych przysługuje członkom wspólnoty samorządowej o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, w szczególności:

a) bezdomnym,

b) usamodzielniającym się członkom gospodarstw domowych zamieszkującym wspólnie z: najemcą, dzierżawcą, właścicielem albo użytkownikiem domu lub lokalu,

c) przebywającym lub opuszczającym niespokrewnione rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwali na terenie Gminy w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu,

d) przebywającym lub opuszczającym ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie, schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki, jeżeli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwali na terenie Gminy w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu,

e) przebywającym lub opuszczającym zakłady karne lub inne placówki tego typu, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwali na terenie Gminy w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu,

f) zajmującym lokale, w których występuje zagrożenie zdrowia i życia dla jego mieszkańców;

2) posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 1, za wyjątkiem osób posiadających najem socjalny lokalu, w szczególności spełniającym jedno z poniższych kryteriów:

a) w zajmowanym lokalu występuje zagęszczenie,

b) w lokalu występuje zagrożenie zdrowia i życia dla jego mieszkańców,

c) wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego są osobą niepełnosprawną, legitymującą się orzeczeniem o wymogu zamieszkiwania w większym lokalu niż lokal dotychczasowy lub zamieszkiwania w lokalu przystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Umowę najmu z osobą, o której mowa w ust. 1 lit. e zawiera się po ustaniu odosobnienia w razie fizycznej możliwości objęcia w posiadanie wskazanego do zasiedlenia lokalu.

3. Najemca lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ubiegający się o poprawę warunków mieszkaniowych w związku z zagęszczeniem lub niepełnosprawnością, posiadający zaległości z tytułu czynszu lub zaległości z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego, powinien przed rozstrzygnięciem wniosku dokonać spłaty zaległości w całości lub w co najmniej połowie wartości, przy jednoczesnym ustaleniu z wynajmującym spłat ratalnych pozostałej części zaległości.

§ 4. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje według poniższej kolejności:

1) osobom, które nie są najemcami lokali komunalnych a utraciły dotychczas zajmowany lokal na skutek pożaru, powodzi i innych zdarzeń losowych, o których mowa w § 1 ust. 6 pkt 2, lub wobec których za zawarciem umowy przemawiają zasady współżycia społecznego, m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna, losowa;

2) osobom, które zostały uznane za niezbędne dla Gminy, o których mowa w § 1 ust. 6 pkt 1;

3) osobom umieszczonym na liście z najwyższą liczbą punktów (zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały), w tym przede wszystkim:

   a) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione), z wyłączeniem placówek interwencyjnych, jeżeli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie gminy Krapkowice a wniosek zostanie złożony – nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki,

   b) bezdomnym przebywającym w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące,

   c) doświadczającym przemocy w rodzinie,

   d) mieszkającym w warunkach znacznego zagęszczenia, tj. poniżej 3m^2 powierzchni pokoi na 1 członka gospodarstwa domowego.

2. Spośród osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa o którym mowa w ust. 1, propozycje kieruje się do tych, dla których powierzchnia mieszkalna wolnego lokalu, przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego, nie jest mniejsza niż 5m^2 a w gospodarstwie jednoosobowym 10m^2, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza:

1) w gospodarstwie 1 osobowym – 35 m^2;

2) w gospodarstwie 2 osobowym – 45 m^2;

3) w gospodarstwie 3 osobowym – 55 m^2;

4) w gospodarstwie 4 osobowym – 65 m^2;

5) w gospodarstwach domowych powyżej 4 osób normę zwiększa się dla każdej kolejnej osoby o 5 m^2.

3. Wynajmujący może odstąpić od stosowania kryterium opisanego w ust. 2 powyżej w przypadkach wyjątkowych lub na wniosek uprawnionego.

4. Propozycja zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 2, 6 i 7, kierowana jest do osób umieszczonych na liście oraz osób, o których mowa w § 10 – posiadających najwyższą ilość punktów.

5. W przypadku uzyskania jednakowej ilości punktów przez kilku uprawnionych pierwszeństwo przysługuje uprawnionemu, którego wniosek został złożony wcześniej, przy czym w razie prawidłowej aktualizacji zgodnie z § 7 ust. 11 do 15 za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę złożenia pierwotnego wniosku.

6. Odstępstwo od kolejności ustalonej niniejszym paragrafem może być zastosowane za zgodą lub na wniosek Burmistrza w stosunku do osób pozostających w szczególnie trudnej sytuacji losowej. W tym celu Spółka, w przypadku zadysponowania wolnym lokalem, konsultuje z Burmistrzem potrzebę skorzystania z odstępstwa.

7. Decyzja w sprawie wykonania rozstrzygniętych wniosków osób wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1-2 wymaga uzyskania przez Spółkę pozytywnej opinii Burmistrza.

8. Wnioskodawca, który w związku z realizacją wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu, dwukrotnie odmówił zasiedlenia lokalu zostaje skreślony z listy. Osoba ta dla zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych składa nowy wniosek.

9. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane po raz pierwszy nie powinny przekraczać 1 roku, chyba że sytuacja najemcy wymaga zastosowania okresu dłuższego. Każdorazowe przedłużenie nie powinno przekraczać 5 lat, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Decyzję o okresie na jaki umowa ma zostać zawarta podejmuje wynajmujący.

10. Osoba, która zaniechała przedłużenia najmu socjalnego lokalu z powodu zagęszczenia, a po wygaśnięciu umowy znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie najmu socjalnego i zajmuje lokal bezumownie, może złożyć wniosek o najem socjalny lokalu spełniającego normy zawarte w ust. 2. Wniosek podlega rozpatrzeniu w oparciu o zapisy § 7, z zastrzeżeniem że zawarcie umowy najmu zgodnie z pierwszeństwem określonym w § 4 powinno być poprzedzone analizą zadłużenia wnioskodawcy z tytułu zajmowanego lokalu i potrzeby zawarcia porozumienia z wynajmującym co do spłaty ratalnej ewentualnych zaległości.

11. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego jest zawierana na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, z zastrzeżeniem zapisów art. 25c i 25d ustawy, bez możliwości przedłużenia łącznego czasu najmu powyżej 6 miesięcy, chyba że najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Decyzję o przedłużeniu najmu podejmuje wynajmujący.

12. Decyzję o wyborze najemcy tymczasowego pomieszczenia, spośród osób uprawnionych, podejmuje ostatecznie w formie pisemnej Burmistrz Krapkowic.

§ 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 mieszkalnych

1. Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, prywatne, budynki jednorodzinne i inne lokale mieszkalne, a także zamian dobrowolnych, o których mowa poniżej w ust. 5.

2. Zamiana lokali następuje w drodze umowy stron i wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali.

3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

4. O wydanie zezwolenia, o którym mowa w ust. 2, mogą ubiegać się osoby ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności gdy:

1) występuje nadmierne zagęszczenie;

2) zaistnieją warunki rodzinne uzasadniające zmianę miejsca zamieszkania;

3) względy zdrowotne uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu.

5. Gmina może dokonać z najemcą lokalu zamiany na inny wolny lokal mieszkalny, o ile:

1) jest to konieczne dla realizacji założeń programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy lub uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań Gminy, za zgodą najemcy;

2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej, o co najmniej jeden pokój od dotychczas zajmowanego lokalu, a w przypadku lokali jednopokojowych – mniejszy o co najmniej 10 m^2 powierzchni użytkowej od dotychczas zajmowanego lokalu;

3) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie.

6. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić m. in. w przypadku, gdy:

1) zamiana spowoduje nadmierne zagęszczenie;

2) najemca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela;

3) dochody najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego nie gwarantują regularnego opłacania czynszu, tzn. nie spełniają oni kryterium dochodowego.

7. Zgoda wynajmującego na zamianę, w przypadku określonym w ust. 6 pkt 2, może być wyrażona:

1) po dokonaniu spłaty zaległości, lub

2) po dokonaniu spłaty co najmniej połowy zaległości i ustaleniu z wynajmującym spłaty ratalnej pozostałej części

– chyba że zamiana następuje ze względów zdrowotnych i nie spowoduje zwiększenia opłat najemcy z tytułu korzystania z lokalu.

8. Przepisów ust. 1 do 7 nie stosuje się do pomieszczeń tymczasowych.

9. Zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych, skutkującej zmianą rodzaju najmu, wymaga spełniania przez najemców kryterium dochodowego przewidzianego dla danego typu umowy oraz z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 9.

10. Zawarcie umowy najmu socjalnego w wyniku zamiany lokali następuje z zachowaniem okresu obowiązywania dotychczasowej umowy.

11. Zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany lokali komunalnych na lokale spółdzielcze, prywatne, budynki jednorodzinne i inne lokale, wymaga spełniania przez przyszłego najemcę kryterium dochodowego przewidzianego dla danego typu umowy oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 9.

12. Zawieranie umów w następstwie zamiany lokali następuje z uwzględnieniem rodzaju umowy (najem lub najem socjalny).

§ 6. Zasady przydziału lokali zamiennych

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są:

1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 oraz 33 ustawy;

2) osoby, które zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Gminy, wymagających opróżnienia w związku z planowaną rozbiórką;

3) osoby, które zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu;

4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z najemcami lokali stanowiącymi własność Gminy, gdy:

1) lokale wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu nieopłacalności remontu;

2) nieruchomość jest niezbędna do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego sporządza wynajmujący.

4. W przypadku odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnej propozycji zawarcia umowy najmu. Ponowna odmowa przyjęcia lokalu zamiennego, skutkuje przekazaniem sprawy do organu egzekucyjnego.

§ 7. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Ubiegający się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy zobowiązany jest złożyć wynajmującemu wniosek.

2. Druk wniosku udostępnia Spółka.

3. Wniosek powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą.

4. Wniosek powinien obejmować również pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym zgłaszanym do wspólnego zamieszkania: osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym wspólnym pożyciu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

5. Odmawia się:

1) wynajęcia lokalu pomimo spełnienia kryterium dochodowego, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać w stopniu pozwalającym zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych osób zgłoszonych we wniosku;

2) zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która posiada tytuł prawny do lokalu pomimo spełnienia kryterium dochodowego.

6. Wniosek jest oceniany według miejsca zamieszkania wnioskodawcy oraz jego małżonka lub pobytu tych osób. W przypadku oddzielnego zamieszkiwania małżonków ocenie podlegają oba miejsca zamieszkania.

7. Niezbędnymi elementami wniosku podlegającymi weryfikacji powinny być:

1) deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, przy czym:

   a) dochód osoby pracującej na podstawie umowy o pracę, innej umowy cywilnoprawnej może być ustalany na podstawie dokumentu pochodzącego od pracodawcy uwzględniającego wymagany okres,

   b) dochód osoby niepracującej otrzymującej świadczenia z Ośrodka Pomocy Społecznej, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowego Urzędu Pracy, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego oraz innych płatników może być ustalany w oparciu o dokumenty pochodzące od tych podmiotów,

   c) dochód z tytułu otrzymywanych alimentów może być ustalony na podstawie np. wyroku sądowego, ugody sądowej, zaświadczenia od komornika, przekazu pocztowego, przelewu bankowego, oświadczenia osoby przekazującej alimenty, zaświadczenia Ośrodka Pomocy Społecznej o wysokości otrzymywanych alimentów z funduszu alimentacyjnego; w przypadku braku możliwości udokumentowania wysokości otrzymywanych alimentów w sposób opisany powyżej należy dopuścić złożenie oświadczenia przez wnioskodawcę;

   d) w przypadku uzyskiwania dochodów za granicą powinny być one ustalane w oparciu o dokumenty potwierdzające wysokość dochodu ustalonego w sposób analogiczny jak w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), wraz z tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego, o ile nie zostaną przedłożone na drukach wielojęzycznych z językiem polskim,

   e) inne dochody powinny być ustalane na podstawie dokumentów umożliwiających wiarygodne ustalenie ich wysokości;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z art. 21b ust. 3 ustawy;

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości za wyjątkiem wnioskodawców, którzy w złożonym wniosku oświadczyli, że posiadają tytuł prawny do lokalu, chyba że wynajmujący postanowi inaczej;

4) dokumenty poświadczające fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy, np. oświadczenie właściciela, najemcy, użytkownika mieszkania lub zarządcy budynku o zamieszkiwaniu wnioskodawcy pod wskazanym adresem; dopuszcza się również załączenie poświadczenia adresu przez instytucje sprawujące opiekę lub nadzór nad rodziną wnioskodawcy, z których wynika okres nieprzerwanego zamieszkiwania na terenie Gminy Krapkowice, licząc wstecz od dnia złożenia wniosku;

5) dokumenty dotyczące warunków mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez administrację lub posiadacza budynku według miejsca zamieszkania wnioskodawcy w zakresie powierzchni użytkowej i mieszkalnej, wyposażenia technicznego oraz ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w przypadku zamieszkiwania wnioskodawcy u osób prywatnych stan prawny nieruchomości dodatkowo należy potwierdzić w Starostwie Powiatowym – Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami lub aktualnymi danymi księgi wieczystej; w razie braku możliwości uzyskania przez wnioskodawcę potwierdzenia, o którym mowa powyżej, warunki techniczne lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której wejdzie co najmniej dwóch pracowników wynajmującego; odstąpienie od opisu warunków mieszkaniowych jest możliwe jedynie w przypadku, braku możliwości dokonania wizji z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia przez wnioskodawcę opisującego te warunki;

6) w przypadku:

a) osób bezdomnych wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska lub Ośrodek Pomocy Społecznej. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź Ośrodek Pomocy Społecznej,

b) wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze niespokrewnione, itp.), z wyłączeniem placówek interwencyjnych, jeżeli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie gminy Krapkowice – potwierdzenie wystawione przez kierowników tych placówek,

c) osób przebywających w mieszkaniach chronionych i ośrodkach dla matek samotnie wychowujących dzieci, jeżeli nie jest możliwy powrót do dotychczasowego miejsca zamieszkania – potwierdzenie wystawione przez kierowników tych placówek,

d) osób niepełnosprawnych – orzeczenie lub inny dokument wystawiony przez właściwy organ potwierdzający fakt i rodzaj niepełnosprawności;

7) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie: rozwodu, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy, instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę we wniosku;

8) uzasadnienie wniosku wraz z innymi dokumentami mającymi wpływ na ilość przydzielanych punktów w oparciu o zał. nr 1 do niniejszej uchwały;

9) zgoda wnioskodawcy na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania przez wynajmującego.

8. Wnioski podlegają rejestracji poprzez nadanie indywidualnego numeru.

9. Wynajmujący dokonuje:

1) wstępnej weryfikacji kompletności złożonych dokumentów i może wezwać wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia przez Komisję wniosku bez rozpoznania;

2) sprawdzenia wysokości zadeklarowanego dochodu z dokumentami źródłowymi, które zwracane są wnioskodawcy najpóźniej po rozstrzygnięciu wniosku.

10. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a także zmianie podanego adresu pobytu.

11. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu i najmu socjalnego zostają wpisane na listę oczekujących na przydział lokalu i powinny aktualizować złożony wniosek co 12 miesięcy, licząc od daty złożenia go wynajmującemu.

12. Termin aktualizacji ustalony jest zawsze w odniesieniu do daty wpływu pierwszego złożonego wniosku, przy czym wobec osób, które ponowiły wniosek po skreśleniu z listy – termin liczony jest od daty złożenia pierwszego wniosku po skreśleniu z listy.

13. Brak aktualizacji wniosku w terminie jest równoznaczny z rezygnacją z oczekiwania na najem a wnioskodawcę skreśla się z listy w ciągu 7 dni po najbliższym posiedzeniu Komisji.

14. Za terminową aktualizację uznaje się aktualizację dokonaną również w ciągu 20 dni przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 11.

15. W uzasadnionych przypadkach Komisja może przywrócić termin aktualizacji wniosku.

16. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu i najem socjalny odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie danych osobowych.

17. Wnioski o zawarcia umowy najmu i najmu socjalnego rozpatrywane są przez co najmniej pięcioosobową Komisję powołaną przez Burmistrza, który wyznacza jej przewodniczącego, w skład której wchodzą w szczególności:

1) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Krapkowicach;

2) przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Krapkowicach;

3) przedstawiciele Spółki;

4) inny członek wspólnoty samorządowej.

18. Komisja:

1) rozpatruje wnioski na posiedzeniach, które odbywają się 2 razy w kwartale;

2) podejmuje zwykłą większością głosów, a w przypadku równej ilości „za” i „przeciw” decyduje głos przewodniczącego, decyzje w przedmiocie kwalifikacji pozytywnej lub negatywnej do zawarcia umowy, aktualizacji lub pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

19. Posiedzenie Komisji wymaga obecności co najmniej połowy jej składu.

20. Wnioski o zawarcie umowy najmu podlegają ocenie zgodnie z tabelą kwalifikacji punktowej, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

21. Przed rozstrzygnięciem wniosku Komisja może zweryfikować zawarte w nim dane, w tym wezwać wnioskodawcę do ich uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień.

22. Wnioski osób osadzonych lub odosobnionych rozpatrywane są na posiedzeniu Komisji najwcześniej cztery miesiące przed upływem okresu odosobnienia.

23. Wynajmujący na bieżąco aktualizuje listy zakwalifikowanych i oczekujących na zawarcie umowy najmu.

24. Komisja może wezwać osobę zakwalifikowaną i wpisaną na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego do przedłożenia aktualnych danych zawartych we wniosku, jeżeli poweźmie wątpliwości, co do ich aktualności. W takim przypadku procedura nawiązania umowy zostanie wstrzymana do czasu rozpatrzenia wniosku bądź rozstrzygnięcia wątpliwości.

25. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wymienionych w ust. 7 i nie został uzupełniony w trybie ust. 9, Komisja podejmuje decyzję o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania.

26. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji finansowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje decyzją o negatywnym rozpatrzeniu wniosku/negatywnej kwalifikacji.

27. Komisja odmawia umieszczenia na liście i zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu (rozpatruje wniosek negatywnie lub negatywnie kwalifikuje wniosek) wnioskodawcy, który nie uzupełnił w terminie danych, do których uzupełnienia został wezwany, w tym nie złożył deklaracji i oświadczeń określonych w ust. 7 pkt 1-3 lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

28. Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół, a rozstrzygnięcia komisji podawane są do wiadomości zainteresowanych.

29. Osoby bezdomne zobowiązane są do podania adresu kontaktowego/korespondencyjnego.

30. Zwrot awizowanego pisma do nadawcy, na podany przez wnioskodawcę adres, traktuje się jak skutecznie doręczenie.

31. Stanowisko Komisji jest ostateczne i stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu, chyba że w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji o sposobie rozstrzygnięcia sprawy, wnioskodawca przedstawi dodatkowe okoliczności mające wpływ na inny sposób jej załatwienia. W takim przypadku wniosek podlega ponownemu rozpatrzeniu na kolejnym posiedzeniu Komisji.

32. Przewodniczący Komisji, na początku każdego roku kalendarzowego i nie później niż do końca stycznia zatwierdza sporządzone przez wynajmującego listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu, uwzględniając wnioski niezrealizowane w roku poprzednim.

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

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim, chyba że wielkość nowego lokalu nie zapewni co najmniej 5 m^2 powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.

2. Na wniosek osób bliskich w rozumieniu zapisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) pozostałych w lokalu opuszczonym przez najemcę, wynajmujący zawrze umowę najmu albo najmu socjalnego, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą, o ile zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1) potwierdzenia wspólnego zamieszkiwania, w szczególności zameldowaniem w lokalu, zgłoszeniem osób do naliczenia wysokości opłat niezależnych (np. za odbiór odpadów komunalnych lub innych liczonych wg liczby zamieszkujących w lokalu osób) albo oświadczeniami sąsiadów;

2) nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;

3) spełnienia kryterium dochodowego;

4) wywiązywania się z obowiązków lokatora, w szczególności poprzez przestrzeganie regulaminu porządku domowego;

5) nie posiadania zaległości czynszowych i w opłatach niezależnych od właściciela;

3. Do wniosku należy dołączyć deklaracje i oświadczenia, o których mowa w § 7 ust. 7 pkt 1-3, 7-9.

4. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 2, jeżeli:

1) o najem ubiega się osoba pozostająca w związku małżeńskim, z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w lokalu, lub

2) powierzchnia lokalu przekracza o 10% powierzchnię użytkową przyjętą w § 4 ust. 2, lub

3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, zakłócają spokój i porządek domowy, dewastują lokal.

5. Wynajmujący odmawiając zawarcia umowy na podstawie ust. 4 pkt 2 może zaproponować zawarcie umowy na inny wolny lokal spełniający kryterium § 4 ust. 2

6. W przypadku osoby, która ukończyła 75 rok życia przepisów ust. 4 pkt 2 nie stosuje się, chyba że wnioskodawca wyrazi zgodę na zawarcie umowy najmu innego lokalu spełniającego wymagania § 4 ust. 2.

7. Rodzaj zawieranej umowy będzie zależny od wysokości zadeklarowanych dochodów, zgodnie z kryteriami dochodowymi.

8. Osobom, z którymi nie zawarto umowy na podstawie niniejszego paragrafu, wynajmujący może wyznaczyć miesięczny termin do opuszczenia lokalu.

9. W razie bezskutecznego upływu terminu, określonego w ust. 8, wynajmujący powinien wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

§ 9. Ponowne zawieranie umów najmu

1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu albo najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli z wnioskiem wystąpi:

1) osoba, której z przyczyn niepłacenia czynszu orzeczono eksmisję z lokalu – w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia lub eksmisji;

2) osoba, której z przyczyn niepłacenia czynszu wypowiedziano umowę najmu lub osoba, której upłynął okres najmu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu na podstawie ust. 1 pkt 2 jest możliwe, gdy wnioskodawca:

1) nie posiada zadłużenia, lub

2) zgodnie ze złożoną deklaracją o spłacie zadłużenia, spłaci co najmniej połowę zaległości, a pozostałą część rozłoży na raty w uzgodnieniu z wynajmującym.

3. Do wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu należy dołączyć deklaracje i oświadczenia, o których mowa w § 7ust. 7 pkt 1-3, 7-9.

4. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 4, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5.

5. Rodzaj zawartej umowy będzie zależny od wysokości zadeklarowanych dochodów, zgodnie z kryteriami dochodowymi.

6. Do osób, z którymi nie zawarto umowy na podstawie niniejszego paragrafu, wynajmujący powinien zastosować procedurę określoną w § 8 ust. 8 i 9.

7. Wynajmujący zawiera ponownie umowę najmu zgodnie z niniejszym paragrafem pod warunkiem uzyskania uprzedniej pozytywnej opinii Komisji, o której mowa w § 7.

§ 10. Zasady najmu socjalnego lokalu dla osób uprawnionych na mocy wyroku sądu

1. Do postępowań dotyczących najmu socjalnego lokalu dla osób, którym sąd przyznał takie uprawnienie, stosuje się zasady określone w niniejszym paragrafie z pominięciem zasad, o których mowa w § 7.

2. Wynajmujący prowadzi rejestr osób, którym sąd orzekając nakaz opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu.

3. W celu ustalenia kolejności zawierania umów najmu socjalnego z osobami uprawnionymi na mocy wyroku każdy wyrok podlega ocenie punktowej dokonanej przez wynajmującego na podstawie tabeli kwalifikacji punktowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały część WYROKI SĄDOWE.

4. Zawieranie umów najmu socjalnego lokalu następuje, w kolejności począwszy od uprawnionych posiadających najwyższą liczbę punktów z uwzględnieniem znajdujących się na liście osób zakwalifikowanych na podstawie § 7.

5. W przypadku uzyskania jednakowej liczby punktów przez kilku uprawnionych pierwszeństwo przysługuje najwcześniejszemu wyrokowi albo wnioskowi, a przypadku tożsamości daty wyroku i wniosku o tej samej ilości punktów – pierwszeństwo przysługuje wyrokowi.

6. Wynajmujący za zgodą lub na wniosek Burmistrza może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, o której mowa w ust. 3-5, w szczególności gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu dla osób uprawnionych do zawarcia umowy socjalnej lokalu lub jest zagrożona takimi roszczeniami.

7. Realizacja wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu socjalnego:

1) z zasobów komunalnych może być czasowo odroczona w przypadku, kiedy dłużnik czyni starania zmierzające do spłaty zadłużenia;

2) może być okresowo pomijana, jeżeli wierzyciel lub dłużnik w ciągu roku nie wystąpił z roszczeniem odszkodowawczym albo z ponagleniem o złożenie propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

8. Lokal oferowany osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, powinien nadawać się do zamieszkania oraz spełniać kryteria ustawowe, niemniej jednak może to być lokal o obniżonym standardzie np. ze wspólną używalnością pomieszczeń pomocniczych.

9. Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, z zastrzeżeniem zapisów § 11, nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniejsza niż 10 m^2.

10. Realizacja wniosków ujętych w rejestrze, o którym mowa w ust. 2, odbywa się zgodnie z następującymi zasadami:

1) wynajmujący przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jednocześnie wyznaczając termin 7 dni do podpisania umowy najmu, pod rygorem wygaśnięcia oferty. Ofertę kieruje się na adres lokalu wskazanego w wyroku eksmisyjnym, chyba że wynajmujący jest w posiadaniu innego adresu osoby uprawnionej;

2) w przypadku osób, za które Gmina ponosi koszty odszkodowawcze za niedostarczenie lokalu, kopię oferty przekazuje się również Gminie;

3) z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu socjalnego lokalu przyjmuje się, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 6a ustawy, że Gmina spełniła obowiązek zawarcia takiej umowy i dostarczenia lokalu dłużnikowi zgodnie z sentencją wyroku sądu;

4) zawarcie umowy oraz jej przedłużenie odbywa się na zasadach określonych w § 4 ust. 9 z tym, że przedłużenie może nastąpić, jeśli najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

11. Wynajmujący odmawia przedłużenia najmu, jeżeli w wyniku analizy sytuacji finansowej najemcy stwierdza się, że dochód członków gospodarstwa domowego najemcy przekracza próg dochodowy dla najmu socjalnego lokalu. W takim wypadku wynajmujący może na wniosek najemcy zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, z zastrzeżeniem że najemca spełnia kryterium dochodowe i nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

12. Osoba ubiegająca się o:

a) przedłużenie najmu socjalnego,

b) ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego,

c) zawarcie nowej umowy najmu

– poza wnioskiem składa dokumenty, o których mowa w § 7 ust. 7 pkt 1-3, 7-9.

13. Osoba, która:

a) nie skorzystała z możliwości przedłużenia najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w ust. 10 pkt 4 lub,

b) nie skorzystała z zawarcia umowy na zasadach określonych w ust. 11 albo § 9,

c) wykazała dochody wyższe niż określone w § 2 ust. 1

– zobowiązana jest do opuszczenia zajmowanego lokalu. Wynajmujący może zastosować procedurę opisaną w § 8 ust. 8 i 9.

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

1. Lokal wskazywany do zasiedlenia osobom niepełnosprawnym powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności poprzez:

1) usytuowanie na możliwie najniższych kondygnacjach budynku;

2) posiadanie w budynku lub lokalu ciągów komunikacyjnych pozwalających na poruszanie się członkom gospodarstwa domowego wnioskodawcy na wózku inwalidzkim, lub przy wykorzystaniu innych przedmiotów wspomagających poruszanie się;

3) możliwość zamontowania odpowiednich urządzeń sanitarnych;

4) zapewnienie innych indywidualnych wymogów wskazanych np. w orzeczeniu lekarskim;

5) jeżeli w lokalu mieszkalnym ma zamieszkać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub zamieszkiwania w lokalu przystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych powierzchnię pokoi wolnego lokalu oraz powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa § 4 ust. 2 powiększa się:

a) na 1 członka gospodarstwa domowego o 8 m^2,

b) w gospodarstwie jednoosobowym o 12 m^2.

2. Na pisemny wniosek osoby niepełnosprawnej, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. 1.

§ 12. Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie 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 systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przekazywane w szczególności na mieszkania chronione.

2. Przekazywanie lokali do dyspozycji:

1) Ośrodka Pomocy Społecznej lub innych jednostek organizacyjnych Gminy odbywa się na podstawie Zarządzenia wydanego przez Burmistrza;

2) powiatowych jednostek organizacyjnych wymaga sporządzenia porozumienia o współpracy.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, będą przekazywane na czas nieoznaczony.

4. Lokale przekazywane nie są uwzględniane w zasobie lokalowym Gminy przeznaczonym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 13. Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu.

1. Nie rzadziej niż co 5 lat i nie częściej niż co 2,5 roku, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, w zakreślonym terminie czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty nieprzekraczającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 i 6 ustawy.

§ 14. Postanowienia przejściowe i końcowe

1. Do wniosków osób, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, oraz do wniosków osób, które znajdują się na listach sporządzonych w oparciu o zapisy uchwały określonej w ust. 3 i nie otrzymały propozycji zawarcia umowy najmu lokalu podlegają rozpatrzeniu według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą. W przypadku braku odpowiednich danych lub nieaktualnych danych Komisja wezwie wnioskodawcę do ich uzupełnienia, a realizacja wniosku zostanie wstrzymana do czasu uzupełnienia.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Traci moc uchwała nr XXXIV/460/2006 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 20 października 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 94 poz. 2751, zm. z 2012 r. poz. 8, poz. 1541).

4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Bernard Friedla

Załącznik
do uchwały nr XX/248/2020
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 19 listopada 2020 r.

TABELA KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

Opis	Punktacja		Uwagi
	Należna	Naliczona	
Punkty dodatnie			
1. Zamieszkiwanie na terenie gminy Krapkowice z zamiarem stałego pobytu powyżej 5 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt		Punktacja jest naliczana na dzień weryfikacji wniosku za nieprzerwane zamieszkiwanie poprzedzające złożenie wniosku. Do przerw w zamieszkiwaniu nie wlicza się przebywania w ośrodkach dla bezdomnych położonych w innych gminach, a także w placówkach opiekuńczo wychowawczych
2. Osoby objęte wnioskiem, które w ciągu ostatnich 2 lat były zatrudnione na terenie gminy Krapkowice	2 pkt/ osoba		Punktacja jest naliczana na podstawie dokumentów pochodzących od zatrudniającego lub organu administracji
3. Zagęszczenie w miejscu zamieszkania			W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół
- do 3 m^2 na osobę	5 pkt		
- od 3,01 m^2 do 4,00 m^2 na osobę	4 pkt		
- od 4,01 m^2 do 5,00 m^2 na osobę	3 pkt		
- powyżej 5,00 m^2 na osobę	0 pkt		
4. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze niespokrewnione), **z wyłączeniem placówek interwencyjnych, jeżeli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie gminy Krapkowice, a wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki**	40 pkt		Punktacja jest naliczana wyłącznie wobec wychowanków bez możliwości powrotu do domu rodzinnego. Wychowankowie, którzy wrócili do domu rodzinnego weryfikowani są na zasadach ogólnych
5. W zajmowanym lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna			Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu oraz na podstawie orzeczenia lub innego dokumentu wystawionego przez właściwy organ
- w stopniu znacznym	3 pkt		
- w stopniu umiarkowanym	2 pkt		
- w stopniu lekkim	1 pkt		
- poruszająca się na wózku inwalidzkim	3 pkt		
6. Okres oczekiwania	1 pkt/ za 1 rok		Punktacja jest naliczana za każdy pełny rok oczekiwania
7. Stan rodzinny			Punktacja jest naliczana na podstawie:
- za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się – w wieku do 25 lat	1 pkt		- zaświadczenia wydanego przez szkołę/uczelnię
- faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1 pkt		- prawomocnego orzeczenia sądu w przedmiocie rozwodu
- konflikty rodzinne lub inne czynniki utrudniające dalsze wspólne zamieszkiwanie	1-2 pkt		- na podstawie dokumentów właściwych podmiotów lub organów (np.: policja, OPS, sołtys, itp.)

8. Warunki mieszkaniowe			
- zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca	4 pkt		Dokumenty potwierdzające stan techniczny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy - licząc od daty złożenia wniosku
- brak łazienki w lokalu	1 pkt		
- brak WC w lokalu	1 pkt		
9. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej			Punktacja jest naliczana na podstawie dokumentów wystawionych przez uprawnione podmioty za przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące
- osoby samotne	25 pkt		
- opiekunowie prawni z dziećmi	30 pkt		
10. Przemoc w rodzinie	10 pkt		Ocena na dzień składania wniosku na podstawie dokumentów wystawionych przez uprawnione podmioty
11. W okresie ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku nie zbyto i nie utracono tytułu prawnego do posiadanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	8 pkt		Za wyjątkiem najemców i dzierżawców, którzy opuścili lokal z przyczyn leżących po stronie dysponenta lokalu lub domu
Punkty ujemne			
12. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu	-5 pkt		Punktacja jest naliczana wspólnie wobec wnioskodawcy i pozostałych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania
WYROKI SĄDOWE (dotyczy wyroków sadowych z orzeczoną eksmisją - uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu)			
Punkty dodatnie			
1. Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.	1 pkt		Punktacja jest naliczana na podstawie dokumentów pochodzących szkoły/ uczelni
2. W zajmowanym lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna			Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu na podstawie orzeczenia lub innego dokumentu wystawionego przez właściwy organ
- w stopniu znacznym	3 pkt		
- w stopniu umiarkowanym	2 pkt		
- w stopniu lekkim	1 pkt		
- poruszająca się na wózku inwalidzkim	3 pkt		
3. Gmina nie ponosi kosztów odszkodowania za niedostarczenie lokalu i nie jest nimi zagrożona	5 pkt		
4. Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu lub jest zagrożona niniejszymi roszczeniami.	35 pkt		
5. Przemoc w rodzinie	10 pkt		Ocena na dzień składania wniosku na podstawie dokumentów wystawionych przez uprawnione podmioty
Razem			
Podpisy członków Komisji			
Podpis Wynajmującego (dotyczy wyroków sądowych z orzeczoną eksmisją wraz z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu)			