

Projekt

z dnia 2 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM**

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Zawadzkim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. 1. Wnioski złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały stają się wnioskami o których mowa w § 16 ust. 1 i § 17 ust. 2 załącznika do uchwały.

2. Osoba, która została wpisana na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu przed wejściem w życie niniejszej uchwały, składa wniosek o aktualizację danych o którym mowa w § 16 ust. 3 załącznika do uchwały, w terminie 30 dni od daty wejścia w życie niniejszej uchwały. Wniosek o aktualizację powinien zawierać w szczególności opis innych okoliczności mających wpływ na uzyskanie lokalu w tym potwierdzające spełnienie kryteriów oceny wniosków zawartych w § 20 ust. 2 i 3 załącznika do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego załącznika do uchwały.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XIV/166/15 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawadzkie (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 poz. 169) oraz uchwała Nr LV/371/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 23 czerwca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 poz. 2120).

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

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Zawadzkim

z dnia.....2026 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ZAWADZKIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć gminę Zawadzkie;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Zawadzkiego;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które są własnością gminy oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale mieszkalne powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy w budynkach stanowiących własność gminy;
- 4) 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 2023 r. poz. 725 z późn. zm.);
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkałą na terenie Gminy;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1749 z późn. zm.);
- 8) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1773);
- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.);
- 10) deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1e. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 11) oświadczenie o stanie majątkowym – oświadczenie w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.1335);
- 12) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć kwotę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez dodatków i ulg) ustaloną przez Burmistrza;
- 13) lokal o obniżonym standardzie – lokal, w którym brak samodzielnej łazienki, albo w.c. lub brak centralnego ogrzewania.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Lokale mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale najmu na czas nieoznaczony;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego;

4) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 4. 1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3, lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako:

- 1) nie przekraczającą 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uzasadniająca oddanie lokalu w najem, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa się jako:

- 1) nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu osoby niepełnosprawnej lub osoby wymagającej stałej opieki jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

IV. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i 3 przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 4) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 2 lat od uzyskania pełnoletniości, a były mieszkańcami gminy do czasu umieszczenia ich w placówce.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 8. 1. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i pod warunkiem wyrażenia zgody na zamianę przez Burmistrza i właściciela lokalu z innego zasobu.

2. Na pisemne żądanie najemcy umowa najmu lokalu może być zawarta również w przypadku, gdy w wyniku zamiany mieszkania na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Najemca składa wniosek o zamianę mieszkania w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem.

§ 9. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 1) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie;
- 2) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zobowiązań finansowego z tego tytułu a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płaćność czynszu za najem takiego lokalu;
- 3) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą z niepełnosprawnościami, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

2. W przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu nie stosuje § 13 ust. 2 pkt 3).

3. W przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu przyjmuje się, że wnioskodawca winien być najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę, winien przekazać dotychczas zajmowany lokal w stanie nadającym się do zamieszkania protokołem zdawczo-odbiorczym oraz złożyć pisemne oświadczenie, że akceptuje stan techniczny lokalu przejmowanego.

§ 10. 1. Zamiana może polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu dla pracownika szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty w przypadku rozwiązania z tym pracownikiem stosunku pracy w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, jeżeli zamieszkuje w lokalu mieszkalnym usytuowanym w budynku zarządzanym przez szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty i jeżeli pracownikowi lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1, w czasie trwania stosunku pracy lub przed dokonaniem zamiany zajmowanego lokalu, zamiana może polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu osobom bliskim pracownikowi (tj. małżonkowi tej osoby, jego dzieciom i dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których pracownik był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu), które pozostawały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 11. 1. Zamiana może polegać również na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu mieszkalnego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który na dzień złożenia wniosku ukończył 65 lat, zamieszkującemu w lokalu, którego powierzchnia uniemożliwia otrzymanie dodatku mieszkaniowego.

2. Powierzchnia lokalu wskazanego do zamiany, o której mowa w ust. 1 nie może przekroczyć kryterium powierzchniowego uprawniającego przyszłego najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 12. Warunkiem dokonania zamiany lokalu, o której mowa w § 8, 9, 10 i 11 może być wykonanie przez wnioskodawcę, na własny koszt, remontu lokalu, do którego chce się przeprowadzić, w zakresie określonym przez wynajmującego.

VI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

A. Najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu w ramach najmu socjalnego, spełniającą łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniająca do najmu socjalnego lokalu, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonej w § 4 ust. 1;
- 2) która nie narusza regulaminu porządku domowego;
- 3) która reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zaległości wobec gminy z tytułu najmu albo bezumownego korzystania z lokalu.

3. Umowę najmu lokalu o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

B. Najem socjalny lokali

§ 14. 1. Na najem socjalny lokalu mogą być przeznaczane w szczególności lokale o obniżonym standardzie.

2. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, o obniżonym standardzie, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, kwalifikuje do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 15. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym zawiera się na czas określony.

C. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem

§ 16. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu winna złożyć w gminie wniosek mieszkaniowy. Osoba, która jest wpisana na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu składa wniosek o aktualizację danych. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu i wzór wniosku o aktualizację danych ustala Burmistrz.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) opis innych okoliczności mających wpływ na uzyskanie lokalu w tym potwierdzające spełnienie kryteriów oceny wniosków zawartych w § 20 ust. 2 i 3.

3. Wniosek o aktualizację danych powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) nr wniosku złożonego uprzednio zgodnie z ust. 2;
- 3) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 4) okoliczności, które uległy zmianie od czasu złożenia wniosku lub poprzedniej aktualizacji.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

5. Wnioski składane są w języku polskim.

6. Wnioski o aktualizację danych o których mowa w ust. 1 należy składać do 30 listopada każdego roku.

7. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wzorami oświadczeń, udostępnia się na stronie internetowej gminy Zawadzkie.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpatruje Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem. Wydział ten prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i 3.

§ 17. 1. Wnioski osób, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 są rejestrowane i oceniane zgodnie z kryteriami oceny wniosków zawartymi w § 20 ust. 2 i 3.

2. Wnioskodawca, który pierwszy raz składa wniosek zostanie pisemnie poinformowany o zarejestrowaniu wniosku, nadanym numerze i liczbie uzyskanych punktów.

3. Wnioski po weryfikacji i zakwalifikowaniu do realizacji umieszcza się na listach:

- 1) lista A – lista osób o niskich dochodach starających się o zawarcie umowy najmu lokalu w budynkach komunalnych na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) lista B – lista osób, którym przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 3) lista C – lista najemców lokali komunalnych starających się o zamianę na inny lokal w budynkach komunalnych;
- 4) lista D – lista osób, które nie złożyły w kolejnym okresie aktualizacji wniosku o mieszkanie bądź w danym roku nie spełniają kryterium dochodowego.

4. Osoby umieszczone na liście D, jeżeli nie dokonają w kolejnym okresie aktualizacji wniosku w terminie określonym w § 16 ust. 6 zostają z niej wykreślone.

5. Lista zawiera numer wniosku oraz liczbę punktów uzyskanych zgodnie z kryteriami oceny wniosku.

6. Wnioskodawcy mogą złożyć do Burmistrza wniosek o ponowne przeliczenie punktów w ciągu 30 dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 2.

§ 18. 1. Wydział właściwy do spraw lokalowych w oparciu o złożone wnioski, o których mowa w § 16, sporządza do 31 grudnia danego roku kalendarzowego projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu zgodnie z § 17 ust. 3.

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1 sporządzane są na podstawie złożonych do 30 listopada wniosków o najem oraz aktualizacji wniosków złożonych w latach poprzednich. Brak aktualizacji wniosku złożonego w roku poprzednim powoduje wpisanie wniosku na listę D.

3. Projekty list, o których mowa w ust. 1 zatwierdza Burmistrz.

§ 19. Wnioskodawcy umieszczani są na listach według kolejności numerów nadanych złożonym wnioskowi.

D. Zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków

§ 20. 1. Złożone wnioski o najem lokalu mieszkalnego ocenia się biorąc pod uwagę kryteria ogólne oraz kryteria socjalne.

2. Kryteria ogólne:

- 1) powierzchnia użytkowa na 1 osobę w gospodarstwie domowym w dotychczas zajmowanym lokalu (obliczana, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu):
 - a) do 5,0 m² na osobę – 8 punktów,
 - b) od 5,1 do 6 m² na osobę – 7 punktów,
 - c) od 6,1 do 7 m² na osobę – 6 punktów,
 - d) od 7,1 do 8 m² na osobę – 5 punktów,
 - e) od 8,1 do 9 m² na osobę – 4 punkty,
 - f) od 9,1 do 10 m² na osobę – 2 punkty,
 - g) powyżej 10 m² na osobę – 0 punktów:

- W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za powierzchnię liczy się oddzielnie dla każdego miejsca zamieszkania, a następnie sumuje i dzieli się przez dwa;
 - 2) dotychczasowe warunki zamieszkiwania – wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin w jednym lokalu – 5 punktów;
 - 3) okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku – za każdy pełny rok 1 punkt, nie więcej niż 15 punktów, pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście, o której mowa w § 17 ust. 3;
 - 4) zamieszkiwanie na terenie gminy:
 - a) do 2 lat – 3 punkty,
 - b) od 2 do 5 lat – 6 punktów,
 - c) powyżej 5 lat – 9 punktów.
3. Kryteria socjalne:
- 1) brak możliwości zamieszkania:
 - a) osoby bezdomne – 10 punktów,
 - b) zamieszkiwanie w schroniskach, noclegowniach, mieszkaniach treningowych lub wspomaganych – 10 punktów,
 - c) wychowankowie, o których mowa w art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – 15 punktów; dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie gminy. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2 lat po opuszczeniu placówki;
 - 2) sytuacja rodzinna wnioskodawcy (punkty za rodziny z dziećmi nie sumują się, bierze się pod uwagę wartość wyższą):
 - a) rodzina/osoba wychowująca dzieci do lat 18 – 6 punktów,
 - b) rodzina/osoba wychowująca dzieci powyżej 18 lat – 4 punkty,
 - c) osoby samotne:
 - w wieku od 51 do 60 lat – 2 punkty,
 - w wieku od 61 do 70 lat – 4 punkty,
 - w wieku powyżej 70 lat – 6 punktów;
 - 3) dotychczasowe warunki zamieszkania:
 - a) oddzielne zamieszkiwanie małżonków:
 - do 2 lat – 1 punkt,
 - b) wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie:
 - do 2 lat – 1 punkt,
 - powyżej 4 lat – 3 punkty,
 - od 2 do 4 lat – 2 punkty,
 - 4) niepełnosprawność osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego:
 - a) niepełnosprawność w stopniu znacznym – 6 punktów,
 - b) niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym – 4 punkty,
 - c) niepełnosprawność w stopniu lekkim – 3 punkty,
 - d) dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności – 6 punktów;
- punkty podlegają sumowaniu za każdą osobę posiadającą orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wchodzącą w skład gospodarstwa domowego;

5) liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:

- a) 1 dziecko – 5 punktów,
- b) 2 – 3 dzieci – 6 punktów,
- c) 4 – 5 dzieci – 7 punktów,
- d) 6 – 7 dzieci – 9 punktów,
- e) powyżej 7 dzieci – 10 punktów.

4. Ocena czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria będzie dokonywana przy rozpatrzeniu wniosku wraz z dołączonymi oświadczeniami i dokumentami.

5. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

E. Procedura wyboru najemcy

§ 21. 1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do najmu podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zawadzkim oraz na stronie internetowej gminy Zawadzkie. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową całego lokalu, wyposażenie lokalu w media), datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych.

2. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy zainteresowani najmem lokalu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu pracownikowi urzędu, który zamieszcza dane osób zainteresowanych najmem w protokole z oględzin.

3. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu składana jest osobie wpisanej do protokołu, o którym mowa w ust. 2 spełniającej kryterium dochodowe określone w § 4 i posiadającej największą liczbę punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób w pierwszej kolejności bierze się pod uwagę liczbę punktów uzyskanych łącznie w ramach kryteriów socjalnych. W przypadku takiej samej liczby punktów uzyskanych za kryteria socjalne bierze się pod uwagę punkty za czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu, a w następnej kolejności powierzchnię mieszkalną dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na osobę.

4. W przypadku rezygnacji z podpisania umowy najmu przez osobę, o której mowa w ust. 3 umowa będzie zaproponowana kolejnej osobie z listy, która posiada największą liczbę punktów.

VII. Inne tryby zawierania umów na najem lokalu komunalnego

A. Lokale zamienne

§ 22. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) osobom, które posiadają uprawnienia wynikające z ustawy lub orzeczenia sądowego.

§ 23. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie wyraża Burmistrz.

B. Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 24. 1. Wolne lokale mieszkalne, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.

2. W umowie o remont lokalu ustala się zakres i termin wykonania remontu. Wzór umowy o remont lokalu ustali Burmistrz.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzonym remoncie jest wykonanie ustalonego w umowie zakresu remontu i odbiór prac.

4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o remont lokalu mają osoby wpisane na listę A.

5. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 4, usytuowanego w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa z udziałem Gminy, nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.

§ 25. 1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do oddania w najem po przeprowadzeniu remontu podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zawadzkim oraz na stronie internetowej gminy Zawadzkie. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową, wyposażenie lokalu w media), datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych, datę do której należy zgłosić chęć udziału w naborze na remont lokalu.

2. Po oględzinach lokalu osoba zainteresowana najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu spełniająca kryterium zawarte w § 5 ust. 1 składa wniosek, który zawiera dane wymienione w § 16 ust. 2 pkt. 1)-3) oraz dołącza deklarację, o której mowa w § 16 ust. 4 pkt 1) oraz oświadczenie, o którym mowa w § 16 ust. 4 pkt 2).

3. Propozycja zawarcia umowy o remont lokalu składana jest osobie wpisanej na listę A spełniającą kryterium dochodowe określone w § 5 ust. 1 i posiadającą największą liczbę punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób stosuje się § 21 ust. 3.

4. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 1, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba posiadająca największą liczbę uzyskanych punktów.

5. W przypadku braku wniosków osób wpisanych na listę A rozpatrywane są pozostałe wnioski osób spełniających kryterium zawarte w § 4 ust. 1.

6. W przypadku zainteresowania wynajmem lokalu przez kilku wnioskodawców umowa o remont lokalu zawarta będzie z osobą, która najwcześniej złożyła wniosek.

7. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 6, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba zgodnie z datą złożenia wniosku.

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

§ 26. 1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie uchwały zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) złożyły wniosek o najem lokalu o którym mowa w § 16 ust. 2 w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub jego śmierci;
- 2) spełniają kryterium dochodowe zawarte w § 4 ust. 1-3;
- 3) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy;
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) przestrzegają regulaminu porządku domowego;
- 6) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

2. W przypadku nie złożenia wniosku o najem lokalu w terminie określonym w ust. 1 pkt 1) osoby pozostające w lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia w terminie sześciu miesięcy, a ich pobyt traktowany będzie jako bezumowne korzystanie z lokalu.

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

§ 27. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być zlokalizowany w budynku pozbawionym barier architektonicznych w częściach wspólnych.

§ 28. 1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnościami:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o wymiarach minimum 150 x 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych;
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych,
 - c) zapewniony kontrast pomiędzy ścianami a podłogą oraz pomiędzy ścianą a obramowaniem drzwi;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń z zastosowaniem racjonalnych usprawnień.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

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

§ 29. 1. Burmistrz może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny, systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań o których mowa w ust. 1 następuje na pisemny wniosek Ośrodka pomocy Społecznej w Zawadzkiem.

XI. Przepisy końcowe

§ 30. Burmistrz na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

§ 31. Burmistrz na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 32. 1. Burmistrz na wniosek osoby, wobec której orzeczono eksmisję z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji.

2. Burmistrz na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium 3 letniego zamieszkiwania z osobą, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny;
- 2) złożenia wniosku o najem lokalu o którym mowa w § 16 ust. 2 w terminie do 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku o eksmisję chyba, że w dniu uprawomocnienia się wyroku o eksmisję osoba ta znajdowała się na liście A, o której mowa w § 17 ust. 3 pkt 1 i wniosek ten był aktualizowany;
- 3) spełnienia kryterium dochodowego zawartego w § 4;
- 4) utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) przestrzegania regulaminu porządku domowego;
- 6) opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i opłat związanych z eksploatacją lokalu.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Zawadzkim w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie”

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana jest do określenia w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obowiązujące dotychczas zasady wynajmowania lokali wymagają aktualizacji z uwagi na:

1. konieczność dostosowania przepisów prawa miejscowego do aktualnego stanu prawnego,
2. potrzebę doprecyzowania kryteriów dochodowych oraz zasad kwalifikowania wnioskodawców,
3. wprowadzenie bardziej przejrzystych i jednoznacznych procedur rozpatrywania wniosków,
4. uporządkowanie zasad dokonywania zamian lokali oraz wynajmu lokali wymagających remontu,
5. doprecyzowanie zasad dotyczących najmu socjalnego lokali,
6. zapewnienie transparentności poprzez wprowadzenie systemu oceny punktowej wniosków.

Przyjęte w projekcie uchwały rozwiązania określają w szczególności:

- kryteria dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego,
- warunki kwalifikujące do poprawy sytuacji mieszkaniowej,
- kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu,
- zasady dokonywania zamian lokali,
- tryb rozpatrywania wniosków oraz sposób prowadzenia list osób oczekujących,
- zasady wynajmowania lokali po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę,
- warunki, jakie powinny spełniać lokale przeznaczane dla osób z niepełnosprawnościami,
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

Projekt uchwały uwzględnia aktualne potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Zawadzkie oraz zapewnia zgodność z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Przyjęte regulacje służą racjonalnemu gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy oraz zapewniają przejrzystość i równe traktowanie osób ubiegających się o najem lokali komunalnych.

Uchwała stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.