



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2023 r.

Poz. 312

UCHWAŁA NR XLVII/300/2022 RADY GMINY LEWIN KŁODZKI

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.)

1. Rada Gminy Lewin Kłodzki uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lewin Kłodzki w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXII/133/2016 Rady Gminy Lewin Kłodzki z dnia 27 października 2016 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2017 – 2021” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lewin Kłodzki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lewin Kłodzki:
Edward Kandefer

Załącznik do uchwały nr XLVII/300/2022
Rady Gminy Lewin Kłodzki
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lewin Kłodzki;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 615 ze zm.);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Lewin Kłodzki;
- 7) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lewin Kłodzki;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;
- 9) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) opłatach - należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie.

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Powyższe nie obowiązuje w przypadku sądowego nakazu zapewnienia przez Gminę Lewin Kłodzki lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 5.1. Obniżka czynszu przysługuje najemcom lokali, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka rodziny z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

2. Obniżkę czynszu przyznaje się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy i wynosi ona 20% czynszu najmu. W przypadku utrzymywania się trudnej sytuacji materialnej, najemca, po upływie okresu, na jaki została mu przyznana obniżka czynszu, jest uprawniony do składania kolejnych wniosków o obniżenie czynszu najmu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 8 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) którego stan techniczny zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców;
- 3) który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 4) niedostosowanym do potrzeb wynikających z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4.

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

§ 7.1. Wójt w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi na terenie Gminy, spełniającymi kryteria wynikające z § 3 ust. 1 oraz § 4 ust. 1, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 6;
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub pieczę zastępczą – pod warunkiem, że przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i zwrócić się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości;
- 3) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami;
- 4) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym lub nienadające się na stały pobyt ludzi;
- 6) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej.

2. Wójt zawiera umowy na lokale socjalne z osobami niemającymi tytułu prawnego do lokalu i których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w uchwale, przy czym w pierwszej kolejności z osobami uzyskującymi miesięczny dochód gospodarstwa domowego nieprzekraczający połowy wysokości dochodów, o których mowa w § 4 ust. 2 lub spełniającymi jeden z warunków wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 powyżej.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Wpis na listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą. Wzór formularza określa Wójt w drodze zarządzenia.

2. Wnioski osób o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składane są do dnia 31 stycznia danego roku. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu do dnia 1 marca danego roku. Zaopiniowane listy przekazywane są Wójtowi.

3. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego.

4. Wpis osób na listy ustalany jest w oparciu o kryteria określone w § 3 i 4 uchwały, w kolejności według daty złożenia wniosku o najem lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7.

5. Listy osób zakwalifikowanych do najmu zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska osób, z którymi ma być zawarta umowa najmu oraz datę złożenia wniosku.

6. Zatwierdzone przez Wójta listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podaje się raz w roku w terminie do 15 marca każdego roku kalendarzowego do publicznej wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lewin Kłodzki oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

7. Listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu tracą ważność z upływem roku kalendarzowego, na który zostały sporządzone. Niezałatwione wnioski osób wpisanych na listy w poprzednim roku podlegają ponownej weryfikacji pod względem spełniania kryteriów określonych w § 3 i 4 uchwały.

8. Dopuszcza się uzupełnianie list, o których mowa w ust. 6 po upływie terminu ich sporządzania, w trakcie roku kalendarzowego, w szczególności uzasadnionych przypadkach.

9. Przydział lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7.

10. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod względem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

11. Wnioskodawcę skreśla się z listy osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku:

- 1) niezłożenia bez usprawiedliwienia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku;
- 2) braku spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku;
- 3) odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu, do którego został skierowany, pomimo jego dopasowania do struktury rodziny i jej warunków zdrowotnych.

§ 9. 1. Ustala się czteroosobowy skład Komisji Mieszkaniowej przy Wójcie.

2. W skład Komisji wchodzi:

- 1) wskazany przez Wójta pracownik Urzędu jako Przewodniczący Komisji;
- 2) dwóch przedstawicieli Rady Gminy Lewin Kłodzki;
- 3) jeden pracownik z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lewinie Kłodzkim.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym gminy.

4. Ustala się następujące zasady pracy Komisji Mieszkaniowej:

- 1) posiedzenia Komisji zwołuje Przewodniczący;
- 2) pracą Komisji kieruje Przewodniczący.

5. Za obsługę kancelaryjną Komisji odpowiada wyznaczony przez Wójta pracownik Urzędu.

Rozdział 6.

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. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami przypadku, gdy:

- 1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu i ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;
- 2) kartoteka finansowa lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie, podlegającego zamianie, obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a nowy najemca deklaruje spłatę zadłużenia i zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata długu jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu.

2. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1 oraz jeżeli:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem; doprowadziłaby do uzyskania przez najemcę zbyt dużego lub zbyt małego metrażu w stosunku do liczby członków rodziny;
- 3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami.

§ 11. Realizacja zamiany o której mowa w § 1 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą – oraz po uzyskaniu zgody Gminy zgodnie z § 10 ust. 1 uchwały

§ 12. 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego - w związku z zagrożeniem dla życia i zdrowia ludzkiego, wynikającym ze złego stanu technicznego lokalu lub całego budynku, w którym się ten lokal znajduje, Gmina, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, zapewnia lokal zamienny osobom zajmującym lokal wymagający opróżnienia. Rodzaj umowy zależny jest od rodzaju kryterium dochodowego spełnianego przez najemców opróżnianego lokalu.

2. Wykwaterowania z lokali niespełniających warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi prowadzone są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych oraz organów nadzoru budowlanego.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 ustawy kodeks cywilny zobowiązane są do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Gminie najpóźniej do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub od daty śmierci najemcy.

2. Do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu, osoby w nim pozostające zobowiązane są do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 14. Gmina może podpisać umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, na ich wniosek złożony do 3 miesięcy po opuszczeniu lokalu lub śmierci najemcy oraz gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) dochód za okres 3 ostatnich miesięcy, nie przekracza kryterium dochodowego uprawniającego określonego odpowiednio w § 4 ust. 1 lub 2 uchwały;
- 3) lokal utrzymywany jest w należyтым stanie technicznym a osoby w nim mieszkające nie wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego a wnioskodawcy opłacają regularnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 15. 1. Dopuszcza się podpisanie umowy najmu z osobami, które pozostały w zadłużonym lokalu opuszczonym przez najemcę lub z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, w sytuacji gdy wnioskodawcy zadeklarują spłatę zaległości z odsetkami w terminie do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu lub śmierci najemcy i spłacą je w terminie oraz spełniają warunki określone w § 14 pkt od 1 do 3.

2. Umowa najmu z tymi osobami zostanie podpisana po spłacie zadłużenia.

Rozdział 8.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Ustala się następujące warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) z niepełnosprawnością ruchową – położony na parterze lub w budynku wyposażonym w windę;
- 2) poruszających się na wózkach – położony na parterze lub w budynku wyposażonym w windę, wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane dla tych osób oraz posiadający rozwiązania architektoniczne umożliwiające swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim;
- 3) z niepełnosprawnością narządu wzroku - wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz wejściowej sygnalizacji dzwonekowej.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien, w miarę możliwości, nie posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają jej korzystanie z lokalu.

3. Za zgodą wnioskodawcy może mu zostać wynajęty lokal niespełniający wymogów, o których mowa w ust. 1.

Przepisy końcowe

§ 18. 1. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu socjalnego lokali.

2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali mieszkalnych, a wnioskodawcy znajdujący się na wykazie osób oczekujących na najem lokali przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

3. W postępowaniach z wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zastosowanie mają przepisy niniejszej uchwały.