



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 października 2023 r.

Poz. 5840

UCHWAŁA NR LXXIV/575/2023 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 18 października 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr LIX/439/2022 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 listopada 2022 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:

§ 1. Zmienia się załącznik nr 1 do uchwały nr LIX/439/2022 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów, nadając mu treść ustaloną załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołowie:
Jan Bronisław Tomków

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXIV/575/2023
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 18 października 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów

§ 1. 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 (t.j.; Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Wołów;
- 3) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Wołów;
- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie** – należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy Wołów;
- 5) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **umowie najmu socjalnego lokalu** – należy przez to rozumieć umowę, o której mowa w art. 22 ustawy;
- 7) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 10) **dochódzie** – należy przez to rozumieć dochód o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 11) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;
- 12) **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej ogłoszone na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1251).

§ 2. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem gminy wynajmuje mieszkańcom gminy:

- 1) lokale;
- 2) socjalne lokale;
- 3) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 1.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód netto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku a także trzech miesięcy poprzedzających dokonanie przydziału lokalu, nie przekraczał 30% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych i 40% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych.

2. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód netto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, a także trzech miesięcy poprzedzających dokonanie przydziału lokalu, nie przekraczał 19% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych i 24% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 5. 1. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód netto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 22% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia dla gospodarstwa jednoosobowego, o którym mowa w § 1 ust. 12 i 11% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Burmistrz może obniżyć czynsz od 20% do 40%.
3. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym liczba pokoi jest mniejsza niż liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalu;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu o obniżonym standardzie technicznym, tj.:
 - a) bez dostępu do kuchni lub bez dostępu do łazienki lub bez dostępu do toalety,
 - b) bez ogrzewania,
 - c) w którym występuje zawilgocenie lub zagrzybienie;
- 4) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy bądź członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierana jest w pierwszej kolejności z osobami, które:

- 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego;

- 2) opuściły dom dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3) są mieszkańcami Gminy Wołów od co najmniej 5 lat;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowa najmu lokalu może być zawarta w pierwszej kolejności również z osobami, które spełniają kryteria wskazane w ust. 1 pkt 3 i pkt 4 oraz spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) z osobami, które na podstawie odrębnych umów zobowiązały się do dokonania przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, remontu kapitalnego zniszczonego lokalu lub adaptacji strychu na lokal mieszkalny;
- 2) pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się i wymeldowaniu najemcy, jeżeli stale z nim zamieszkiwały przez okres co najmniej 3 lat.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) bezdomnymi;
- 3) pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi dom dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawczej.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali wymaga uprzedniej zgody Burmistrza wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 9. Nie udziela się zgody na zamianę, jeśli w jej następstwie na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego albo mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

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

§ 10. 1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z najwyżej 6 członków.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu oraz formularzy oświadczeń aktualizacyjnych, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2;
- 2) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu;
- 3) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

4. Społeczna Komisja mieszkaniowa wybiera ze swego grona przewodniczącego.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwołanych przez Przewodniczącego w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w kwartale.

6. Do ważności uchwały Społecznej Komisji Mieszkaniowej wymagana jest obecność połowy jej członków.

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są złożyć wniosek o najem lokalu na formularzu, którego wzór określa załącznik nr 2 do uchwały.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, zobowiązane są do corocznej aktualizacji wniosku w terminie do 31 października. Aktualizacji dokonuje się na podstawie formularza oświadczenia aktualizującego, którego wzór określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. W przypadku gdy wniosek nie zostanie zaktualizowany, będzie zawierał braki lub gdy wnioskodawca nie będzie spełniał przesłanek do przyznania lokalu mieszkalnego lub socjalnego, osoby o których mowa w ust. 1, zostaną skreślone z listy.

4. Wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale sporządza projekt rocznej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu.

6. Projekt listy, o której mowa w ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Wołowie do dnia 31 stycznia każdego roku. Projekt powinien zawierać informację o możliwości zgłoszenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń.

7. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu rocznej listy rozpatruje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 7 – Burmistrz zatwierdza ostateczną roczną listę osób zakwalifikowanych do podpisania umowy o najem lokalu.

9. Listę, o której mowa w ust. 8, należy podać do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

10. Wskazania osoby, spośród osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 9, do podpisania umowy o najem lokalu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i sprawdzeniu spełniania przesłanek, o których mowa w niniejszej uchwale.

11. Oprócz listy rocznej, mogą być w ciągu roku ustalane listy dodatkowe.

12. W przypadku dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu oferowanego przez gminę lokalu lub socjalnego lokalu przez osobę ubiegającą się o wynajem lokalu mieszkalnego, osoba ta zostaje skreślona z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu. Osoba skreślona może być ponownie zakwalifikowana do zawarcia umowy dopiero na kolejnej rocznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 12. Decyzje w sprawie wynajmu lokali znajdujących się w obiektach będących w dyspozycji gminnych jednostek organizacyjnych będących zakładami pracy, w szczególności szkół i placówek oświatowych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy podejmuje Burmistrz na wniosek dyrektora placówki.

§ 13. Umowa najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być zawarta z osobą, spełniającą warunki określone w § 4 ust. 1, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu co najmniej przez 3 lata do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących z mocy prawa mogą ubiegać się o najem tego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 3 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 15. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo, położone na parterze z podjazdem.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Lokale 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 2023 r., poz. 991 ze zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1426 ze zm.) 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 przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji.

Rozdział 9.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 17. 1. Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje je do wykonania w nich bieżącego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które zobowiążą się na podstawie odrębnej umowy wykonać w nich remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego. Burmistrz ustala w odrębnej umowie z zainteresowanym zakres i sposób remontu lokalu oraz sposób jego rozliczenia, z uwzględnieniem ust. 4.

2. Umowa najmu lokalu wskazanego w ust. 1 zostanie zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz dokonaniu odbioru robót.

3. W przypadku nie rozpoczęcia w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy wskazanej w ust. 1 prac budowlanych umowa ta wygasa a lokal zostaje przeznaczony do ponownego przydziału. Osoba, która nie przystąpiła do remontu zostają skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Osoba, która otrzymała lokal do remontu we własnym zakresie, może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres nieprzekraczający 6 miesięcy od dnia podpisania umowy, z zastrzeżeniem że rozliczeniu w ten sposób podlegają wyłącznie koszty poniesione na podstawie umowy wskazanej w ust. 1, których wysokość nie przekracza 6-krotności czynszu najmu za ten lokal.