

UCHWAŁA NR XLIII.370.2022
RADY MIASTA WOJKOWICE

z dnia 28 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) **Rada Miejska w Wojkowicach**

uchwała:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina tworząc warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Objasnienia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwała – niniejsza uchwała;
- 3) lokator – lokator, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt.1 ustawy;
- 4) lokal – lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokal zamienny – lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 9 ustawy;
- 7) dochód – dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) kwota najniższej emerytury – aktualnie obowiązująca kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 9) gmina – należy przez to rozumieć Gminę Wojkowice;
- 10) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Miasta Wojkowice.

§ 2. 1. Lokatorami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być jedynie mieszkańcy Wojkowice.

2. Jeden mieszkaniec może być lokatorem tylko jednego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydzielą się lokale na czas wykonywania stosunku pracy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem lub podnajem osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego. Długość trwania umowy najmu socjalnego określa Burmistrz stosownym zarządzeniem.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres zarządzeniem Burmistrza, jeżeli najemca nadal spełnia kryteria określone w uchwale.

4. Do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury brutto.

5. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury brutto;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% kwoty najniższej emerytury brutto.

6. Gmina, co 4 lata, weryfikuje spełnianie przez lokatorów, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy, lokator jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

7. Postanowienia ust. 4 i 5 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu wynikają z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 4. 1. Do stosowania obniżek czynszu kwalifikowani będą wnioskodawcy żyjący w gospodarstwie domowym, którego średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym – 75% najniższej emerytury.
- 2) dochód w gospodarstwie domowym wieloosobowym – iloczynu członków gospodarstwa domowego i 50% kwoty najniższej emerytury brutto.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasoby gminy, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;

- 5) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych;
- 6) są ofiarą przemocy w rodzinie;
- 7) po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w §3 ust. 5 i nie przekraczają dochodu określonego w §3 ust.4;
- 8) są wychowankami opuszczającymi, w związku z uzyskaniem pełnoletności, rodzinną pieczę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami gminy do czasu umieszczenia w placówkach.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
- 2) są bezdomne;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży.
- 4) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Zamiana lokali jest podejmowana i prowadzona w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i może być dokonywana w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, lokali wynajętych przez gminę od innych właścicieli.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez lokatora.

4. Zamiany dokonuje się na wniosek lokatorów oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.

5. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

6. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z lokatorem.

7. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy;
- 2) oświadczenie lokatora, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego - tylko w przypadku najmu socjalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;

4) wyrażenie zgody przez lokatorów na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

8. Na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:

- 1) gdy lokator trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
- 2) gdy dotychczasowy zajmowany lokal nie kwalifikuje jego lokatora do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa stosowny wniosek osobiście w siedzibie Urzędu Miasta w Wojkowicach lub korespondencyjnie na adres Urzędu Miasta w Wojkowicach.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów (zaświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów.

5. Złożony wniosek, o którym mowa w ust. 2. wraz z kompletem dokumentacji, podlega wstępnej weryfikacji.

6. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych wniosku w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania, wniosek pozostawia się bez rozpoznania. Nie wyklucza to możliwości ponownego złożenia wniosku.

7. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, których wniosek został pozytywnie zweryfikowany, umieszczane są na liście osób oczekujących i uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku w zakresie zmiany adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej.

9. Aktualizację wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego, sporządza się co najmniej raz na rok.

10. Rozpatrywanie wniosków przez Burmistrza uzależnione jest od dysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi.

§ 9. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport przedstawia: liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście osób oczekujących na mieszkanie, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście, liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, powierzchnię najętego lokalu, liczbę osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średni miesięcznych dochód gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem.

2. Raport, o którym mowa w ust. 5 wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Wojkowice oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Wojkowice.

§ 10. 1. Umowy najmu lokali na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

2. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najem socjalny lokalu nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

§ 11. 1. Lokal mieszkalny komunalny wynajmowany lub podnajmowany na zasadach określonych w uchwale powinien zapewnić co najmniej 5 m² na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 12. 1. Na każdym etapie rozpatrywania spraw o najem lokalu Burmistrz może skreślić z listy osobę ubiegającą się o najem lokalu jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;

2. Przed skreśleniem z listy z przyczyn określonych w § 12 ust. 1 pkt 1)-2) wnioskodawca zostaje wezwany do złożenia wyjaśnień. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest powiadomiony na piśmie, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum.

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. W przypadku, gdy najemca rozwiązał umowę najmu lokalu i opuścił lokal, a w lokalu pozostał niebędący najemcą jego współmałżonek, były współmałżonek, zstępny, wstępny, osoba przysposobiona, pełnoletnie rodzeństwo lub osoba niespokrewniona pozostająca w faktycznym związku z najemcą, wspólnie zamieszkująca i gospodarująca, może być z nią zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

2. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby pełnoletnie, w tym wstępni, zstępni, rodzeństwo, powinowaci (synowa, zięć, teściowa, teść), osoba przysposobiona, były współmałżonek, które nie wstępują w najem lokalu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

3. Wstąpienie w stosunek najmu następuje automatycznie tj. osoba która spełnia warunek stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu, wstępuje w stosunek najmu z mocy prawa, nie jest konieczne podpisywanie z nią nowej umowy ani dodatkowe unormowania uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego.

4. Osoby, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę muszą spełniać kryteria dochodowe określone w §3 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu: poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust.1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy na chwilę obecną brak jest lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m². W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni 80m² lokale te będą oddane w najem:

- 1) rodzinom wielodzietnym, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, posiadającym co najmniej 5 dzieci;
- 2) rodzinom, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, składającym się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali.

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczone na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na mieszkania chronione wspierane, mieszkania treningowe, ośrodek interwencji kryzysowej, na pisemny wniosek jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust.2. przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80m²;
- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu;
- 4) w miarę możliwości brak barier architektonicznych .

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 17. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała nr LII.567.2018 Rady Miasta w Wojkowicach z dnia 16 października 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojkowice.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Mateusz Mania