

Projekt

z dnia 20 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali
mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XXXI/222/21 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 2509), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) Uchwałą nr XXXII/228/21 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wprowadzenia zmiany do uchwały nr XXXI/222/21 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 3238).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 2 i § 3 uchwały nr XXXII/228/21 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr XXXI/222/21 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 3238), które stanowią: "§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

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

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik do obwieszczenia Nr

Rady Miejskiej Wąsosza

z dnia.....2023 r.

UCHWAŁA Nr XXXI/222/21

RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA

z dnia 14 maja 2021r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz

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 2023 r. poz. 40 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Miejska Wąsosza uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Wąsosz,
- b) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
- c) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 3. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z możliwością zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy.

2. Zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu może nastąpić na pisemny wniosek głównego najemcy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wąsosz,
- 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Wąsosza,
- 3) wspólnotę samorządową – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które zamieszkują na terenie gminy Wąsosz, w której skupiają swoje sprawy osobiste, rodzinne i prowadzące w jej granicach administracyjnych gospodarstwo domowe, z zamiarem stałego pobytu,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, określoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 7) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego - oznacza to deklarację, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,

- 8) oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego - oznacza oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
- 9) osobie zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności – należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,
- 10) wynajmującym – należy przez to rozumieć Burmistrza Wąsosz lub działający z jego upoważnienia inny podmiot, któremu powierzono administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

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

§ 5. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niekwalifikujących się do najmu socjalnego lokalu, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc, w którym następuje złożenie wniosku, nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - **190%** kwoty najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – **120%** kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego,

§ 6. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc, w którym następuje złożenie wniosku, nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - **120%** kwoty najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - **90%** kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego

§ 7. Kryteria dochodowe, o których mowa w §5 i §6 winny być spełnione również w dniu zawierania umowy najmu lub podnajmu.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może zastosować obniżkę czynszu w wysokości do 20%, jeśli średni miesięczny dochód z ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc, w którym następuje złożenie wniosku nie przekracza:

- a) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego - 90% najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 50% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Pozostałe zasady obniżania czynszu określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Wąsosz w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsosz.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- a) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- b) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²;
- c) zamieszkiwanie wnioskodawcy z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności ujętą we wniosku o najem, w lokalu niedostosowanym do jej potrzeb związanych z niepełnosprawnością;
- d) zamieszkiwanie wnioskodawcy, będącego osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności w lokalu niedostosowanym do jego potrzeb związanych z niepełnosprawnością;

Rozdział 4

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- a) osobom pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- b) osobie przekazującej nieodpłatnie gminie dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony przez gminę;
- c) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, spełniającej kryteria dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały, pod warunkiem złożenia wniosku o najem lokalu nie później niż 3 miesiące od ich opuszczenia;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- d) osobom pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, a nie mającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- e) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, spełniającej kryteria dochodowe określone w § 6 niniejszej uchwały, pod warunkiem złożenia wniosku o najem lokalu nie później niż 3 miesiące od ich opuszczenia;

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Warunkiem 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 jest pisemna zgoda wynajmujących.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1, można dokonywać w przypadkach:

- a) na wspólny wniosek zainteresowanych najemców posiadających tytuły prawne do zajmowanych lokali;
- b) z inicjatywy gminy poprzez przekwaterowanie do lokalu o mniejszej powierzchni najemcy trwale zalegającego z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek najemcy deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni;
- c) z inicjatywy gminy, z powodu zamiaru zbycia lokalu z zasobu mieszkaniowego, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

3. Nie jest dopuszczalna zamiana lokali, w wyniku której na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana lokali jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

4. Zamiana lokali mieszkalnych w przypadku o którym mowa w ust. 2 lit. a, wymaga braku zaległości przez osoby zamierzające dokonać zamiany w opłatach czynszowych, innych opłatach za używanie lokalu lub opłatach niezależnych od właściciela.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy winna złożyć wniosek zawierający co najmniej:

- a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
- b) stan rodzinny (liczbę osób w gospodarstwie domowym, stopień pokrewieństwa, wiek),
- c) określenie rodzaju lokalu o jaki się ubiega,

d) określenie obecnych warunków lokalowych.

2. Do wniosku należy załączyć następujące dokumenty:

- a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- b) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;

3. Wzór formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 określi burmistrz.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania nie pozbawia wnioskodawcy prawa do jego ponownego złożenia.

5. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących kryteriów wymienionych w niniejszej uchwale, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski spełniające wymogi formalne, poddawane są kontroli społecznej i w tym celu burmistrz powołuje komisję do spraw mieszkaniowych w liczbie co najmniej 3 osób spośród radnych Rady Miejskiej Wąsosza, pracowników Urzędu Miejskiego Wąsosza, Ośrodka Pomocy Społecznej lub pracowników podmiotu, któremu powierzono administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

7. Wnioskodawcy spełniający kryteria przewidziane w niniejszej uchwale, po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej, umieszczane są przez burmistrza na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy. Na osobach wpisanych na listę ciąży obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wniosku.

8. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od liczby pozyskanych wolnych lokali mieszkalnych.

9. Wnioski osób wpisanych na listę oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy podlegają corocznie weryfikacji w terminie do końca I kwartału roku kalendarzowego pod kątem spełniania warunków wymienionych w §2 niniejszej uchwały. Osoba znajdująca się na liście zobowiązana jest do corocznej aktualizacji wniosku.

10. Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej. Wskazanie lokalu następuje według kolejności ujęcia na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

11. Skreślenie z listy osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy następuje:

- a) w przypadku złożenia przez wnioskodawcę dokumentów lub ich aktualizacji zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych,
- b) w razie braku aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 9,
- c) jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale,

12. Decyzję o skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu w przypadkach określonych w ust. 11 lit. c burmistrz podejmuje po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

13. O skreśleniu z listy burmistrz zawiadamia zainteresowaną osobę. Możliwość ponownego ujęcia na liście następuje na jej wniosek.

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. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeśli łącznie spełniają warunki:

- a) zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 ostatnich lat,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- c) przestrzegają zasad porządku domowego,
- d) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.
- e) nie posiadają zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z jego zstępnyimi, wstępnyimi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub osobą pozostającą dotychczas faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeśli osoby te zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 5 ostatnich lat oraz spełniają łącznie warunki, o których mowa w ust. 1 lit. b-e.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni, jeśli skutek zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, powierzchnia lokalu przekraczałaby w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- a) 50 m² – dla jednej osoby,
- b) 25m² – dla każdej kolejnej osoby.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są w terminie trzech miesięcy opróżnić i wydać lokal wynajmującemu. Art. 18 ust. 1 ustawy stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodne wykonywanie wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostęp do lokalu, poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 powinny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym będą dostosowane pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, po wcześniejszym uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Burmistrz może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy (o ochr. praw lok.).

2. Przeznaczanie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Wąsoszu.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² podlegają wynajęciu wieloosobowym gospodarstwom domowym zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 17. Rozpatrywanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 18. Traci moc Uchwała nr XIII/86/07 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 14 grudnia 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

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