

UCHWAŁA NR XI/79/25
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 28 stycznia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Góra**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Góry uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra.

§ 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 2023, r. poz. 725),
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Góra,
- 4) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Góry,
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy wymienionej w pkt 1,
- 6) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą jako organ opiniujący przy Burmistrzu Góry,
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) bezdomnym - należy przez to rozumieć osobę bezdomną, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024, poz. 1283 z późn. zm.),
- 10) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w brzmieniu
ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 44 z późn. zm.)
- 11) osobie uprawnionej – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią, będącą mieszkańcem Gminy Góra, tj. zamieszkującą na terenie gminy Góra z zamiarem stałego pobytu, spełniającą kryteria określone w niniejszej uchwale,
- 12) wynajmującym – należy przez to rozumieć Burmistrza Góry.

§ 3. Gospodarując mieszkaniowym zasobem, Gmina Góra zapewnia:

- 1) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
- 2) lokale z najmem socjalnym na czas oznaczony,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe,
- 5) powiększanie zasobu poprzez adaptację pomieszczeń dotychczas niemieszkalnych i użytkowych.

§ 4. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami, decyduje Burmistrz Góry, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

Rozdział 3

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

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

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 160% kwoty najniższej emerytury ,
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - 120% kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

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

- 1) w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – 100% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – 70% kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

3. Najem socjalny lokalu, na wniosek najemcy może być przedłużony na następny okres, jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszym rozdziale, a ponadto:

- 1) stale zamieszkuje w lokalu,
- 2) nie zalega z opłatami za lokal,
- 3) przestrzega porządku domowego,
- 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.

4. Wzrost dochodów gospodarstwa domowego najemcy w przypadku najmu socjalnego lokalu, ponad wysokość określoną w ust. 1, ale nie więcej niż określoną w § 6 umożliwia zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

§ 8. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby których miesięczny dochód z ostatnich trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę, wynosi:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo wieloosobowe	Poniżej 30% kwoty najniższej emerytury	40%
	30% - 40% kwoty najniższej emerytury	30%
	Powyżej 40% - 50% kwoty najniższej emerytury	20%
Gospodarstwo jednoosobowe	Poniżej 50% kwoty najniższej emerytury	40%
	50% - 60% kwoty najniższej emerytury	30%
	Powyżej 60% - 70%	20%

Rozdział 4

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

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

- 1) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, spełniającej kryteria dochodowe zawarte w § 6 niniejszej uchwały,
- 2) osobie zamieszkującej w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 3) osobie, która utraciła lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) osobie spełniającej przesłanki określone w § 6 niniejszej uchwały, umieszczonej na liście osób oczekujących na mieszkanie,
- 5) osobie, z którą rozwiązano umowę najmu z powodu niepłacenia czynszu, a po jej rozwiązaniu spłaciła całą zaległość.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie, która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności, spełniającej kryteria dochodowe zawarte w § 7 niniejszej uchwały,
- 2) osobie, która nabyła prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) osobie spełniającej przesłanki określone w § 7 niniejszej uchwały, umieszczonej na liście osób oczekujących na mieszkanie,
- 4) osobie, z którą rozwiązano umowę najmu z powodu niepłacenia czynszu, a po jej rozwiązaniu spłaciła całą zaległość.

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

§ 10. 1. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie przez strony zamiany tytułu prawnego do lokalu mającego stanowić jej przedmiot.

2. Najemcy mogą dokonywać między sobą zamiany lokali mieszkalnych, również w przypadku gdy jeden z lokali nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela lub wynajmującego lokal niewchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zgody burmistrza.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany w przypadku:

- 1) wspólnego wniosku zainteresowanych najemców lokali,
- 2) nadmiernego zagęszczenia lokalu lub gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu a powierzchnia zajmowanego lokalu jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy,
- 3) względów zdrowotnych najemcy, utrudniających mu korzystanie lub dostęp do zajmowanego lokalu,
- 4) gdy lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub modernizacji, a także w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

2. Burmistrz może odmówić zgody na dokonanie zamiany lokali w przypadku gdy:

- 1) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) realizacja zamiany doprowadzi do pogorszenia warunków mieszkaniowych jednej ze stron zamiany, w szczególności w sytuacji gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) jedna z osób, z którą następuje zamiana dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w aktualnym miejscu zamieszkania.

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 lub umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy winna złożyć wniosek wraz z załącznikami dokumentującymi spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

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

3. Złożone wnioski, poddawane są kontroli społecznej. W tym celu burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, w skład której wchodzi radni Rady Miejskiej Góry, przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Górze oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Górze. Z każdego posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzany jest protokół.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski wraz z dokonaniem sprawdzenia sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy w miejscu jego zamieszkania (wizja lokalu).

5. Wnioskodawcy spełniający kryteria przewidziane w niniejszej uchwale, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, umieszczane są na liście osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Na osobie umieszczonej na liście ciąży obowiązek bieżącego aktualizowania informacji zawartych w złożonym przez nią wniosku.

6. Ilość osób ujętych na liście osób przewidzianych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy

7. Projekt listy o której mowa w ust. 5 sporządzany jest do 30 listopada każdego roku i wywieszany na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Górze na okres 14 dni.

8. Zastrzeżenia, skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy mogą składać wyłącznie wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty podania listy do publicznej wiadomości.

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

10. Wnioski osób wpisanych na listę oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podlegają corocznie weryfikacji w terminie do końca II kwartału roku kalendarzowego pod kątem spełniania warunków wymienionych w § 6 i § 7 niniejszej uchwały. Osoba znajdująca się na liście zobowiązana jest do corocznej aktualizacji wniosku.

11. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Wskazanie lokalu następuje według kolejności ujęcia na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

12. Skreślenie z listy osób oczekujących na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy następuje:

- 1) w przypadku złożenia przez wnioskodawcę dokumentów lub ich aktualizacji zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych,
- 2) w razie braku dokonania aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 10.

13. Decyzję o skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy, burmistrz podejmuje po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

14. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, zawiadamia się 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. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) zamieszkiwała w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 ostatnich lat,
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa ust. 1, po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, zobowiązana jest w terminie 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub śmierci najemcy, opróżnić i wydać lokal wynajmującemu.

Rozdział 8

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

§ 14. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak podjazdy, bariery, itp.;
- 3) dostosowania podstawowych warunków użytkowania lokalu (tj. progi, kontakty, włączniki, itp.) tak, aby ułatwiały one osobie niepełnosprawnej korzystanie z niego.

Rozdział 9

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 15. 1. Mieszkaniowy zasób gminy można powiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne strychów i innych pomieszczeń niemieszkalnych, nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy, na cele wybudowania lub powiększenia lokalu mieszkalnego.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkanie.

3. Na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych wynajmujący może wyrazić zgodę na pisemny wniosek osoby fizycznej zainteresowanej jej dokonaniem, po uzyskaniu akceptacji zarządcy budynku oraz ekspertyzy technicznej potwierdzającej możliwość wykonania prac adaptacyjnych.

4. Obowiązek uzyskania ekspertyzy technicznej ciąży na wynajmującym.

5. Przed przystąpieniem do prac związanych z adaptacją pomieszczenia niemieszkalnego na lokal mieszkalny, konieczne jest zawarcie umowy określającej m. in. zakres planowanych do wykonania robót oraz termin ich wykonania.

6. Po zakończeniu robót budowlanych i odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie pomieszczeń do adaptacji, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 10

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

§ 16. 1. Burmistrz może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o którym mowa w ust. 1 następuje na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Górze.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 17. 1. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Traci moc uchwała nr IX/65/11 Rady Miejskiej w Górze z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 147, poz. 2469).

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Góry.

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