



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 1700

UCHWAŁA NR LXXIX/692/24 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów usytuowanych w budynkach przy ul. Książąt Oleśnickich oraz Folwarcznej wybudowanych po 2023 roku

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.) 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) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, usytuowanych w budynkach przy ul. Książąt Oleśnickich oraz Folwarcznej wybudowanych po 2023 roku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć mieszkańców Gminy Miejskiej Głogów;
- wydział merytoryczny - należy przez to rozumieć właściwy wydział urzędu miasta do spraw mieszkaniowych.
- karta usług – należy przez to rozumieć dokumenty oraz formularze do pobrania ze strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głogowie;
- dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2.

Podmiotowy i przedmiotowy zakres najmu

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. 1. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, usytuowanych w budynkach przy ul. Książąt Oleśnickich oraz Folwarcznej wybudowanych po 2023 roku są zawierane wyłącznie z osobami pełnoletnimi, które są członkami wspólnoty samorządowej gminy i spełniają warunki oraz kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego. W tym przypadku umowę zawiera się z przedstawicielem prawnym osoby niepełnoletniej do czasu osiągnięcia przez nią pełnoletności.

Przedmiotowy zakres najmu

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 4. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. W celu zapewnienia kontroli społecznej, Prezydent Miasta Głogowa powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres działań i regulamin pracy tej komisji.

§ 5. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie najmu lokalu usytuowanego w budynkach przy ul. Książąt Oleśnickich oraz Folwarcznej wybudowanych po 2023 roku wraz z terminem i miejscem składania wniosków zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu w Głogowie oraz podane do publicznej wiadomości w środkach masowego przekazu. Wniosek stanowi kartę usług w wydziale merytorycznym

2. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego poniższe dokumenty, niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie;
- 2) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku;
- 3) kopia orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 4) dokumenty potwierdzające uzyskanie statusu repatrianta.

3. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, może złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wzywa się pisemnie wnioskodawcę o jego uzupełnienia wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

5. Weryfikacja złożonych wniosków prowadzona jest przez merytoryczny Wydział.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z dokumentami umożliwiającymi jego weryfikację i dokonanie oceny punktowej.

7. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy podlegać będą ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

8. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie sporządzona lista wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska najemców, zwana „listą najemców”.

9. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą ilość punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

10. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

11. Wniosek zatwierdza Prezydent Miasta lub jego Zastępca lub Naczelnik Wydziału merytorycznego. Rozpatrzone odwołania w sprawie ponownego zweryfikowania wniosku wymagają zatwierdzenia Prezydenta Miasta lub jego Zastępcy.

12. W celu ustalenia stanu faktycznego na każdym etapie weryfikacji wniosku, wnioskodawca może zostać zobowiązany do dostarczenia dodatkowych dokumentów mogących mieć wpływ na rozpatrzenie jego sprawy. Odmowa dostarczenia wymaganego dokumentu może skutkować pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

13. Oferty najmu lokalu podpisuje Prezydent lub jego Zastępca.

14. Umowy najmu zawiera się w terminie do 14 dni od daty złożenia oferty. W przypadku niepodpisania umowy składa się ofertę zawarcia umowy najmu lokalu kolejnej osobie.

Rozdział 4.

Zawieranie umów najmu lokali oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Umowa najmu lokalu usytuowanego w budynkach przy ul. Książąt Oleśnickich oraz Folwarcznej, wybudowanych po 2023 roku może być zawarta z osobami, które:

1. Są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Głogów.

2. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, potwierdzony zaświadczeniem za okres 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku oraz innymi dokumentami potwierdzającymi uzyskiwane dochody nie może być:

1) niższy niż:

a) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,

c) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej oraz

2) wyższy niż:

a) 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 260% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,

c) 220% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

4. Zamieszkują:

a) wspólnie z innymi osobami w lokalu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 20 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania - w przypadku, gdy w lokalu zamieszkują 2 osoby i więcej,

b) w samodzielnych lokalu/pokoju w którym łączna powierzchnia mieszkalna nie przekracza 40 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba; zapis ten dotyczy najmu tzw. kawalerek lub oddzielnego pokoju potwierdzonego stosownymi dokumentami w przypadku jedno osobowego gospodarstwa domowego.

§ 7. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu o którym w niniejszej uchwale mają:

a) rodziny z dziećmi,

b) osoba samotnie wychowująca dziecko,

c) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę,

d) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która posiada orzeczenie o niepełności w stopniu umiarkowanym lub znacznym,

- e) osoba, które ukończyła 65 lat,
- f) osoby, które są wychowankami placówek/institucji opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych. Dotyczy to wniosków złożonych przez podopiecznych po uzyskaniu pełnoletności i złożonych nie później niż do 12 miesięcy od opuszczenia placówki; popartych pozytywną opinią przedstawiciela placówki. Zapis odnosi się do osób zamieszkujących na terenie miasta Głogowa przed umieszczeniem ich w placówkach oraz wychowanków, którzy opuszczają przedmiotowe placówki położone na terenie miasta Głogowa i nie mogą z różnych uzasadnionych względów wrócić do swoich domów rodzinnych w innych miejscowościach.

§ 8. Ocena punktowa złożonych wniosków dokonywana jest przez członków społecznej komisji mieszkaniowej i przedstawia się następująco:

Kryterium	Ilość punktów
Wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale	20
małżeństwo z dziećmi do 18 roku życia	2 pkt za każde dziecko
osoby samotnie wychowujące dzieci do 18 roku życia	2 pkt za każde dziecko
osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę	10
osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego, która posiada orzeczenie o niepełnoprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym	10 pkt/osobę
osoba, które ukończyła 65 lat	10 pkt/osobę
osoby, które są wychowankami placówek/institucji opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych. Dotyczy to wniosków złożonych przez podopiecznych po uzyskaniu pełnoletności i złożonych nie później niż do 12 miesięcy od opuszczenia placówki; popartych pozytywną opinią przedstawiciela placówki. Zapis odnosi się do osób zamieszkujących na terenie miasta Głogowa przed umieszczeniem ich w placówkach oraz wychowanków, którzy opuszczają przedmiotowe placówki położone na terenie miasta Głogowa i nie mogą z różnych uzasadnionych względów wrócić do swoich domów rodzinnych w innych miejscowościach	10

§ 9. 1. Gmina w okresach co 10 lat będzie weryfikować dochody najemców.

2. Sprawdzanie dochodów najemców odbywać się będzie na podstawie takich samych dokumentów (deklaracji, zaświadczeń i oświadczeń), które niezbędne są przy składaniu wniosku o lokal.

3. W przypadku niezłożenia dokumentów o których mowa w pkt 2 – gmina może podwyższyć czynsz o 100% dotychczasowej stawki czynszu.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia doczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem ustalonym w ustawie.

5. Wysokość podwyżek nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego kwalifikującego do najmu lokalu na czas nieoznaczony, najemca może wystąpić z wnioskiem o ponownie jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu w przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, rodzeństwem, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą przynajmniej przez 2 lata.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 jest udokumentowanie przez najemcę, że ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz że ww. osoby faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu przynajmniej przez okres 2 lat.

3. W przypadku śmierci najemcy – zasadę nabycia prawa do wstąpienia w stosunek najmu reguluje art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

Zasady dokonywania zamian lokali oraz udostępnienia przez najemców mieszkań osobom trzecim

§ 11. 1. Zamiany lokali realizowane są:

- 1) poprzez zamianę na wolny lokal przeznaczony przez gminę do zamiany do zamiany;
- 2) poprzez wydanie zgody dla najemcy do zawarcia umowy najmu na wolny lokal wskazany przez gminę;
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Prezydent Miasta lub Zastępca Prezydenta Miasta.

3. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy warunkiem dokonania zamiany jest brak zaległości czynszowych. Nie dotyczy to wnioskodawcy, który z powodu zaległości przechodzi na mniejszy lokal lub na lokal o niższym standardzie technicznym w celu zmniejszenia narastania dalszych zaległości w opłatach.

§ 12. 1. Najemcy lokali, o którym mowa w niniejszej uchwale mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkałych w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 13. Najemcy lokali mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal przeznaczony przez Gminę do zamiany. Ogłoszenie o przeznaczeniu wolnego lokalu do zamiany podawane jest do publicznej wiadomości. Warunkiem ubiegania się o zamianę jest:

- posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- brak zaległości z tytułu użytkowania zajmowanego lokalu (w przypadku ubiegania się o większy lokal lub o tej samej powierzchni)

§ 14. 1. Zamiana może polegać na złożeniu przez Gminę oferty najmu wolnego lokalu w zamian za gminny lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- najemca przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie, dotyczy w szczególności najemców posiadających zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali, w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu,
- najemca lub członek jego rodziny jest osobą chorą lub niepełnosprawną, jeżeli charakter choroby lub niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu,
- dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest oddanie zajmowanego lokalu w stanie nadającym się do ponownego zasiedlenia i wolnego od osób i rzeczy.

§ 15. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem:

1. posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
2. braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
3. braku zaległości z tytułu użytkowania zajmowanego lokalu (w przypadku ubiegania się o większy lokal lub o tej samej powierzchni),
4. udokumentowania zgody wszystkich osób pełnoletnich ujętych w umowie najmu, zameldowanych w lokalu oraz zgłoszonych do opat,
5. wyrażenia zgody na zamianę przez Prezydenta Miasta Głogowa lub Zastępcę Prezydenta Miasta Głogowa.

§ 16. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na podnajem na okres czasowy całego lokalu lub jego części przez najemcę, lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Rozdział VII Postanowienia końcowe.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Sienkiewicz