



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 lipca 2024 r.

Poz. 4998

UCHWAŁA NR III/22/2024 RADY GMINY WYRY

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.); art. 4 ust. 1, art. 13 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) oraz art. 4 ust. 1, art. 20, art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 oraz 3b 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 Gminy Wiry uchwała:

§ 1. Uchylić uchwałę nr XXVIII/255/2021 Rady Gminy Wiry z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wiry

Marek Gołosz

Załącznik do uchwały Nr III/22/2024
Rady Gminy Wyry
z dnia 27 czerwca 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WYRY

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. 1. Gmina Wyry tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) gospodarowanie posiadanyim mieszkaniowym zasobem Gminy Wyry,
- 2) powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry w drodze:
 - a) nabywania lokali oraz budynków mieszkalnych,
 - b) budowy lokali oraz budynków mieszkalnych,
 - c) nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
 - d) wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

2. Lokale mieszkalne pozyskane w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych oraz wynajmowane od innych właścicieli są przeznaczone do najmu w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

3. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Wyry sprawowany jest przez Wójta Gminy Wyry.

4. Wójt Gminy Wyry określi w drodze zarządzenia warunki, na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkańczych stanowiących 100% własności Gminy Wyry mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne i na ich koszt.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyry tworzą lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych albo gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyry obejmuje:

1. Lokale w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

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

§ 4. 1. Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego, którego członek ubiega się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może przekraczać:

- 1) **w przypadku najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony:** w gospodarstwie wieloosobowym – 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku na jednego członka rodziny, w gospodarstwie jednoosobowym – 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

- 2) **w przypadku najmu socjalnego lokalu:** w gospodarstwie wieloosobowym – 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku na jednego członka rodziny, w gospodarstwie jednoosobowym – 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
2. Do dochodu, o którym mowa wyżej zalicza się dochód obliczony na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu potwierdza dane niezbędne do rozpatrzenia wniosku dołączając stosowne dokumenty.
4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nieprzekraczający dwóch lat.
5. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Osoby, których dochód wzrósł ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu musi spełnić kryteria zawarte § 4 ust. 1 oraz co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) osoba zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) osoba zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) osoba zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
- 4) osoba przebywająca na terenie gminy, ostatnio stale zameldowana na terenie Gminy Wyry jest bezdomna.

Rozdział 4.

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

§ 6. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Wyry wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium określone w § 4 ust. 1 i co najmniej jedno z kryteriów określonych w § 5 ust. 1.

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

- 1) osobie spełniającej kryteria dochodowe określone § 4 ust. 1,
- 2) osobie, która utraciła swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.) lub zamieszkuje w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi,
- 3) wnioskodawcy lub osobie objętej wnioskiem, która jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem Sądu,
- 4) osobie, która zmuszona jest opuścić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu albo modernizacji budynku lub lokalu,
- 5) osobie, która podjęła się nadbudowy oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych będących własnością Gminy Wyry, na cele mieszkalne,
- 6) osobie, które chce pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a w wyniku prawomocnego wyroku sądowego utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie posiada uprawnień do najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia ciężącego na tym lokalu i regularnego opłacania przez okres kolejnych dwunastu miesięcy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 7) osobie, które chce pozostać w dotychczas zajmowanym lokalu, a Sąd przyznał jej prawo do najmu socjalnego lokalu, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia ciężącego na tym lokalu i regularnego

opłacania przez okres kolejnych dwunastu miesięcy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,

2. Gmina Wiry może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowanym lokalem, o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe oraz ustawowe odsetki lub zaległości umorzono względnie rozłożono na raty zgodnie z odrębną uchwałą.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu na mocy wydanych i niewykonanych prawomocnych orzeczeń Sądu oraz decyzji administracyjnych, do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a także co do których Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku nadzwyczajnego zdarzenia losowego (pożar, powódź itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osobom opuszczającym domy dziecka, domy opieki społecznej, rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli spełniają kryterium dochodowe.

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

§ 9. 1. Lokatorzy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieokreślony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski o zamianę zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Gminy Wiry na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą mającym zawartą umowę najmu socjalnego lokalu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osobę mającą objąć w najem dotychczasowy lokal z najmem socjalnym kryteriów określonych w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały.

4. Gmina Wiry może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku gdy w wyniku zamiany na jedną osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia lokatora o wyrażeniu zgody na powyższe.

5. Gmina Wiry może również wyrazić zgodę na zamianę w wypadku zamiany pomiędzy lokatorem zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry, a lokatorem zajmującym lokal w innych zasobach.

6. Zamiana o której mowa w § 9 ust. 1-5 może zostać dokonana w wypadku kiedy najemcy zajmowanych lokali nie mają zaległości czynszowych oraz opuszczone lokale spełniają wymagania techniczne.

§ 10. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Wiry lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- 1) wnioskujące o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego i o niższym wyposażeniu technicznym,
- 2) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.

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

§ 11. 1. Osoba pełnoletnia ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu kieruje stosowny wniosek do Wójta Gminy Wyry, do którego zobowiązana jest dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry rozpatruje się na podstawie kompletnie złożonego wniosku. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Wyry.

3. Wniosek po weryfikacji jest wpisany na listę oczekujących i rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z uchwały.

4. Jeżeli:

- 1) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry,
- 2) dane zawarte we wniosku o najem lokalu są nieprawdziwe, Wójt Gminy Wyry na każdym etapie załatwienia sprawy o najem lokalu mieszkalnego może skreślić osobę z listy oczekujących.

5. Decyzja o zawarciu umowy na najem lokalu jest podejmowana przez Wójta Gminy Wyry, po zapoznaniu się z listą oczekujących.

6. W okresie oczekiwania na złożenie oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry, wnioskodawca ujęty na liście, obowiązany jest w terminie od 1 marca do 31 marca każdego roku, potwierdzać zamiar dalszego oczekiwania na wnioskowany lokal.

§ 12. Skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry, następuje w przypadku gdy:

1. w okresie oczekiwania na złożenie oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry, wnioskodawca ujęty na liście nie dopełni obowiązku potwierdzenia dalszego oczekiwania na lokal o którym mowa w § 11 ust. 6,

2. osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, po zaakceptowaniu przez nich złożonej przez Wójta Gminy Wyry oferty najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry, nie udokumentują spełnienia warunków do zawarcia umowy,

3. wnioskodawca dwukrotnie odmówi przyjęcia ofert zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyry,

4. na pisemny wniosek wnioskodawcy.

§ 13. 1. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Wyry, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 marca każdego roku, informacji za rok poprzedni.

2. Informacja obejmuje dane o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyry, w tym:

- 1) liczbę zawartych umów najmu lokali mieszkalnych;
- 2) liczbę złożonych wniosków;
- 3) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie;
- 4) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie;
- 5) liczbę osób znajdujących się w rejestrze osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu;

- 6) liczbę osób wykreślonych z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lub zamianę lokalu z podaniem przyczyny wykreślenia;
- 7) powierzchnie wynajętych lokali;
- 8) liczbę osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawców objętych najmem;
- 9) średni miesięczny dochód gospodarstw domowych wnioskodawców objętych najmem;
- 10) liczbę wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Informację wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wyry.

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

§ 14. 1. Jeśli po rozwiązaniu umowy najmu przez lokatora, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem, w lokalu pozostały jego dzieci, były współmałżonek, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, może być z nimi zawarta nowa umowa najmu zajmowanego lokalu z zastosowaniem stawek czynszu określonych przez Wójta Gminy Wyry, jeżeli spełniają warunki określone w § 4 i § 6.

2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z lokatorem.

3. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż 2 lata i są w stanie wykazać tą okoliczność.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego lokatora miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

§ 15. 1. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci lokatora w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez Gminę Wyry.

2. W przypadku, gdy po śmierci lokatora nikt nie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego – powinowaci: zięć, synowa, teściowa lub teść mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają następujące warunki:

- 1) jeżeli dochód tych osób nie przekracza kwot określonych w § 4 dla lokali najmowanych na czas nieokreślony,
- 2) stale zamieszkiwały z lokatorem do chwili jego śmierci, przez okres co najmniej 2 lat,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy 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

§ 17. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2354) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

Rozdział 10.

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

§ 18. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na najem socjalny lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 19. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczony na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.