



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 22 kwietnia 2021 r.

Poz. 2018

### UCHWAŁA NR XXXI/364/21 RADY MIEJSKIEJ W POLKOWICACH

z dnia 13 kwietnia 2021 r.

#### **w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Polkowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach z najmem na czas nieoznaczony, w tym lokale do remontu we własnym zakresie;
- 4) lokale na czas trwania stosunku pracy;
- 5) mieszkania chronione;
- 6) pomieszczenia tymczasowe;
- 7) lokale podnajmowane przez gminę od innych właścicieli.

3. Uchwała reguluje także zasady podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli, w szczególności lokali mieszkalnych wskazanych w uchwale nr XIX/301/17 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie powierzenia spółce Polkowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Polkowicach zadania własnego gminy polegającego na budowie i zarządzaniu mieszkaniowym zasobem na wynajem. W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład jej mieszkaniowego zasobu.

§ 2. 1. 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;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Polkowice;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Polkowic;
- 5) mieszkaniowy zasób – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Polkowice;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 8) lokalu do remontu we własnym zakresie – należy przez to rozumieć lokal gminny, w którym przyszły najemca własnym staraniem i na własny koszt wykona remont w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia;
- 9) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć lokale z najmem na czas nieoznaczony, w tym lokale do remontu we własnym zakresie;
- 10) zarządcy – należy przez to rozumieć podmiot administrujący lub zarządzający mieszkaniowym zasobem;
- 11) dziecko na wychowaniu – należy przez to rozumieć dziecko będące na wychowaniu wnioskodawcy ubiegającego się o najem lokalu mieszkalnego, tj.: dziecko własne, przysposobione lub umieszczone w rodzinnej pieczy zastępczej u wnioskodawcy, w wieku do 18 roku życia;
- 12) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem polega na racjonalnym wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, spełniających warunki określone w uchwale.

3. Zarządzanie, administrowanie mieszkaniowym zasobem, Burmistrz powierza wybranej jednostce organizacyjnej lub w odrębnym trybie innemu podmiotowi prawnemu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Gminne lokale mieszkalne znajdujące się na terenie gminy w budynkach w Polkowicach: przy ul. F. Chopina 10, ul. Głogowska 1-11, ul. Hubala 22, 24, 26 i 28, ul. Kmicica 38, 40 i 42, ul. Paderewskiego 13, ul. Skrzetuskiego 10, ul. Wojska Polskiego 2, 3a-e, 4, 5a-e i 6, ul. 11 Lutego 34 oraz w Tarnówku nr 2a, 2b i 31 i w Komornikach nr 52abc, 53abc i 54abc, wydziela się z przeznaczeniem na wynajem, również jako lokale, w odniesieniu do których najem jest zawierany na czas trwania stosunku pracy.

## **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 stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem przepisów ust. 2 oraz ust. 3, uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów, który nie przekracza:

- 1) 260% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie czterosobowym;

- 5) 155% najniższej emerytury w gospodarstwie pięcioosobowym;
- 6) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie sześćo- i więcej osobowym.

2. Za dochód uprawniający do podnajmu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3 uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów, który nie przekracza:

- 1) 310% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 280% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) 215% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) 190% najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym;
- 5) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie pięcioosobowym;
- 6) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie sześćo- i więcej osobowym.

3. Za dochód w rozumieniu uchwały, uprawniający do zawarcia umowy w ramach najmu socjalnego lokalu, uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów, który nie przekracza 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę.

**§ 4. 1.** Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, którym nie przysługuje uprawnienie do dodatku mieszkaniowego ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) najemcom w ramach najmu socjalnego lokalu;
- 2) najemcom lokalu na czas trwania stosunku pracy;
- 3) najemcom, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął;
- 4) najemcom lokali, o których mowa w § 1 ust. 3.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 5. 1.** Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby bezdomne oraz osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkujące w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub wymagającym opróżnienia na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 3) zamieszkujące wspólnie z osobami lub same będące osobami niepełnosprawnymi i posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji;
- 4) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności.

2. Osoby ubiegające się o poprawienie warunków zamieszkiwania powinny najpóźniej przed datą zawarcia umowy najmu wykazać, że nie zalegają z opłatami wynikającymi z umowy najmu.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oceniane są liczbą punktów.

2. O kolejności osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu decydować będzie łączna liczba uzyskanych punktów określonych na podstawie wniosku, o którym mowa w § 10 ust. 1.

3. Kryteria punktowe stanowiące podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 11 ust. 1 określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Propozycję zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego otrzymują z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 w pierwszej kolejności osoby umieszczone na liście mieszkaniowej.

2. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 11 ust. 6, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem listy mieszkaniowej osobom, które:

- 1) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub mienia;
- 2) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu wymagających modernizacji, przebudowy, remontu lub rozbiórki, bez możliwości powrotu do nich;
- 4) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych. Dotyczy to wniosków złożonych przez podopiecznych po uzyskaniu pełnoletności jednak nie później niż do 26 roku życia, popartych pozytywną opinią placówki, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówkach lub którzy opuścili placówkę funkcjonującą na terenie gminy;
- 5) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji;
- 6) zawierają umowę najmu lokalu do remontu we własnym zakresie;
- 7) osiedlają się na terenie gminy w wyniku repatriacji, wobec których Rada Miejska w Polkowicach w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków osiedlenia.

3. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 11 ust. 6, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z pominięciem listy mieszkaniowej osobom:

- 1) które są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, zamieszkującymi na terenie gminy; zamieszkiwanie na terenie gminy zostanie potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z Ośrodka Pomocy Społecznej w Polkowicach;
- 2) o których mowa w ust. 2 pkt 1-6.

4. Wszystkie dokumenty potwierdzające okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 powinny być dokumentami aktualnymi i oryginalnymi lub potwierdzonymi za zgodność z oryginałem.

#### **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**

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonać zamiany z innymi najemcami, w tym z najemcami lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego a także, z osobami które posiadają spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w tym również z osobami spoza gminy.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest:

- 1) uzyskanie uprzedniej pisemnej zgody Burmistrza;
- 2) złożenie wspólnego wniosku najemców lokali, które mają podlegać zamianie;
- 3) brak posiadania zaległości z tytułu najmu lokalu.

3. Zamianie nie podlegają lokale po raz pierwszy zasiedlone, w okresie trzech lat od daty zawarcia umowy najmu.

**§ 9. 1.** Dopuszcza się wymianę lokalu na mniejszy z mieszkaniowego zasobu, gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2. Gmina może dokonać wymiany z urzędu dotychczas zajmowanego lokalu na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu, w zamian za zwolnienie dotychczasowego lokalu, najemcom:

- 1) zamieszkującym lokal w budynku wymagającym modernizacji, przebudowy, remontu lub rozbiórki, bez możliwości powrotu do niego;
- 2) zalegającym z opłatami czynszowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję, wskazując wolny lokal o standardzie lokalu socjalnego, jeśli okoliczności wskazują, iż w wyniku postępowania sądowego zapadłby wyrok orzekający o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

## **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**

**§ 10. 1.** Wnioski o najem lokalu mieszkalnego winne być składane na obowiązujących w Urzędzie Gminy Polkowice drukach-formularzach.

2. Harmonogram i tryb prac nad utworzeniem listy do "przydziału" mieszkań, zwanej w uchwale listą mieszkaniową, na dany okres określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

**§ 11. 1.** Burmistrz sporządza i podaje do publicznej wiadomości listę mieszkaniową na okres 90 dni w Urzędzie Gminy Polkowice przez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Po upływie tego terminu lista będzie dostępna w Wydziale Zdrowia, Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Gminy Polkowice.

2. Procedura umieszczenia na liście mieszkaniowej rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego przez wnioskodawcę.

3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawne są także, kryteria w oparciu o które dokonano wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania jest elementem realizacji kontroli społecznej.

4. Kontrola społeczna jest prowadzona poprzez Społeczną Komisję Mieszkaniową w formie opiniowania projektów list mieszkaniowych, osób z którymi w pierwszej kolejności będą zawierane umowy najmu.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje kierowane do niej podania i wnioski w sprawach mieszkaniowych.

6. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

7. Projekty list mieszkaniowych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Polkowice na okres 30 dni. W tym okresie można składać uwagi i wnioski (zastrzeżenia) do projektu listy mieszkaniowej.

8. Po upływie jednego miesiąca Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje zastrzeżenia i ustala ostateczny projekt listy mieszkaniowej, przedstawiając ją Burmistrzowi do zatwierdzenia.

9. Lista mieszkaniowa niezrealizowana przechodzi na rok następny.

10. Wielkość listy mieszkaniowej pozostaje w korelacji z planem pozyskania - budowy mieszkań na dany okres.

11. Wnioski złożone w latach poprzednich przez wnioskodawców, którzy znaleźli się na liście mieszkaniowej, podlegają aktualizacji. Aktualizacja listy mieszkaniowej dokonywana będzie nie częściej niż co dwa lata i polegała będzie na weryfikacji aktualności przyznanych wnioskodawcy punktów.

12. W każdym momencie w przypadku powzięcia przez gminę informacji o zmianie sytuacji wnioskodawcy mającej wpływ na przyznaną ilość punktów oraz miejsce na liście, gmina uprawniona będzie do dokonania ponownego przeliczenia punktów w stosunku do aktualnej sytuacji wnioskodawcy.

13. Wnioski osób, które otrzymały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w trybie określonym w niniejszej uchwale, traktuje się jako zrealizowane. Nie dotyczy to lokali z najmem socjalnym, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

14. Kolejne polepszenie warunków mieszkaniowych wymaga złożenia nowego wniosku, o którym mowa w § 10 ust 1.

15. Zwalniane lokale mieszkalne proponuje się osobom z list mieszkaniowych według kolejności ich umieszczania na liście mieszkaniowej.

16. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania.

17. Osobę samotną, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu lokalu do czasu ustania odosobnienia.

18. O kolejności przydziału lokalu osobom, które są umieszczone na liście mieszkaniowej i posiadają równą ilość punktów, decydują w kolejności poniższe kryteria:

- 1) większa liczba posiadanych dzieci na wychowaniu w rozumieniu § 2 pkt 11;
- 2) posiadanie orzeczenia o niepełnosprawności, wskazujące wymóg konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji dla osoby ubiegającej się o lokal lub osoby wspólnie z nią zamieszkującej;
- 3) dłuższy czas oczekiwania, o którym decyduje data złożenia wniosku, o którym mowa w §10 ust. 1.

**§ 12. 1.** Skreślenie z listy mieszkaniowej następuje w przypadku ustalenia, że występuje co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

- 1) wniosek został zrealizowany;
- 2) wnioskodawca złożył pisemną rezygnację z listy mieszkaniowej;
- 3) wnioskodawca złożył oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataił dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowaniu listy mieszkaniowej;
- 4) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy;
- 5) przekroczenie kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu;
- 6) braku weryfikacji wniosku w toku postępowania aktualizacyjnego pomimo trzykrotnego wezwania wnioskodawcy przez gminę;
- 7) wnioskodawca, który do czasu otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe;
- 8) osobę, co do której powzięto informację, że zbyła lub zmieniła sposób użytkowania lokalu/budynku mieszkalnego na niemieszkalny na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości.

2. W przypadku, gdy wniosek o przydział lokalu złożony został przez osoby pozostające w związku małżeńskim w sytuacji rozwiązania małżeństwa potwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądu oboje małżonkowie mają prawo do złożenia wniosku weryfikującego, przy czym punkty za lata oczekiwania naliczone będą obojgu małżonkom.

3. W przypadku, gdy na liście mieszkaniowej znajdują się osoby pozostające w związku małżeńskim, w sytuacji rozwiązania małżeństwa potwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądu oboje małżonkowie mają prawo do pozostania na liście mieszkaniowej, a ich wnioski podlegają aktualizacji poprzez ponowne przeliczenie punktów w odniesieniu do aktualnej sytuacji wnioskodawcy.

§ 13. Realizacja list mieszkaniowych, przekazanych do Polkowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. podlega przepisom i procedurom obowiązującym w Polkowickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. Osoby przyjmujące mieszkanie z zasobów towarzystwa budownictwa społecznego podlegają warunkom i przepisom tam obowiązującym.

#### **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. Gmina powinna zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu ze zstępny, wstępny, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wprowadzeniu się głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do innego lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę).

2. Warunkiem zawarcia ww. umowy z osobami i w przypadkach wymienionych w ust. 1 jest wspólne zamieszkiwanie z najemcą do dnia zaistnienia którejkolwiek okoliczności, o których mowa w ust. 1, a nadto brak posiadania zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

§ 15. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które z mocy prawa nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli wspólnie zamieszkiwały z nim do dnia śmierci pod warunkiem, że nie posiadają zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

§ 16. Potwierdzenie zamieszkiwania w lokalu, o którym mowa w § 14 i § 15, winno nastąpić poprzez przedłożenie co najmniej dwóch dokumentów, które wskażą spełnienie tego warunku.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 17. 1. 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: windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

2. Najemcy lokali o stwierdzonej niepełnosprawności ograniczającej samodzielne poruszanie się mogą ubiegać się o wymianę lokalu na inny, do którego jest dogodniejszy dostęp. Dokumenty stwierdzające stan zdrowia winny być aktualne.

3. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej będące osobami niepełnosprawnymi ruchowo i posiadające orzeczenie o niepełnosprawności mają pierwszeństwo do przydziału lokalu na parterze.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

§ 18. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w tym na realizację zadań, o których mowa w Rozdziale 10.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 19. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na wykonanie innych 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 wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na pisemny wniosek podmioty realizujące zadania o których mowa w ust. 1 mogą otrzymać lokale na cele tam określone na podstawie umowy użyczenia na czas oznaczony lub nieoznaczony.

## **Rozdział 11.**

### **Tryb i zasady rozpatrywania wniosków oraz kwalifikowania osób ubiegających się o lokal do remontu we własnym zakresie**

§ 20. 1. Wolny lokal, którego stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje go do remontu może być przekazany do remontu na cele mieszkaniowe osobie, która wykona remont zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia na podstawie umowy zawartej z zarządcą, określającej zakres i sposób rozliczenia prac.

2. Zgodę na przeznaczenie lokalu do remontu we własnym zakresie wydaje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wykaz lokali do remontu we własnym zakresie, podawany jest do publicznej wiadomości w Urzędzie Gminy Polkowice, przez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

4. Wykaz, o którym mowa w ust. 3, powinien określać: adres i strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, czas przewidziany na przeprowadzenie remontu, termin oględzin lokalu, termin oraz miejsce złożenia wniosku, o którym mowa w § 21 ust. 2.

§ 21. 1. Najemcą lokalu do remontu we własnym zakresie, może zostać osoba, która posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz która na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1, a nadto która przeprowadzi remont lokalu zgodnie z umową zawartą z zarządcą.

2. Osoby zainteresowane ubieganiem się o przydział lokalu do remontu we własnym zakresie składają pisemny wniosek w terminie określonym w wykazie, o którym mowa w § 20 ust. 4.

3. W przypadku, gdy na dany lokal wpłynie więcej niż jeden wniosek, o pierwszeństwie w zawarciu umowy najmu decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku zgodnie z kryteriami punktowymi określonymi w załączniku nr 2 do uchwały.

4. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez dwie lub więcej osób, o kolejności umieszczenia na liście decyduje łączna liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w pkt 3 załącznika nr 2 do uchwały. W przypadku, gdy dwie lub więcej osób uzyskały taką samą liczbę punktów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, o kolejności umieszczenia na liście decyduje łączna liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w pkt 4 załącznika nr 2 do uchwały, a w przypadku dalszego braku rozstrzygnięcia o pierwszeństwie zawarcia umowy najmu decyduje kolejność wpływu wniosków, o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem iż umowa najmu lokalu do remontu we własnym zakresie zostanie zawarta z osobą, która pierwsza złożyła wniosek.

5. W przypadku dwu lub więcej mieszkań wskazanych w wykazie, o którym mowa w § 20 ust. 3 osoby składające wniosek na więcej niż jeden lokal składają oświadczenie o kolejności zainteresowania poszczególnymi lokalami oraz, że w przypadku uzyskania pierwszego miejsca na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu do remontu we własnym zakresie zostaną wykreśleni z list dotyczących pozostałych lokali.

6. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu do remontu we własnym zakresie zawiera: imiona i nazwiska osób, liczbę uzyskanych punktów oraz adres lokalu. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni w Urzędzie Gminy Polkowice, przez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń.



7. Zastrzeżenia do projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania listy do publicznej wiadomości.

8. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7 Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje zastrzeżenia i ustala ostateczny projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie przedstawiając go Burmistrzowi do zatwierdzenia.

9. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu do remontu we własnym zakresie podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni w Urzędzie Gminy Polkowice, przez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

10. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie do zawarcia umowy wskazana zostanie kolejna według liczby uzyskanych punktów i kryteriów osoba z listy, o której mowa w ust. 9.

11. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie, traci moc z dniem podpisania umowy najmu.

**§ 22.** Zakres prac remontowych lokalu do remontu we własnym zakresie, w tym prawa i obowiązki stron oraz warunki rozliczenia, określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, zawarta z zarządcą.

**§ 23.** Po zakończeniu i dokonaniu odbioru prac remontowych, Burmistrz wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która zrealizowała umowę, o której mowa w § 22, na wyremontowany przez niego lokal, na czas nieoznaczony.

**§ 24. 1.** Burmistrz może zwolnić z czynszu najemcę lokalu do remontu we własnym zakresie do wysokości udokumentowanej sumy kosztów remontu poniesionych i wykazanych przez najemcę.

2. Najemca lokalu do remontu we własnym zakresie może ubiegać się o bonifikatę przy wykupieniu lokalu zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Polkowicach.

## **Rozdział 12. Lokale zamienne**

**§ 25. 1.** Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, której dotychczasowy lokal:

- 1) został uznany za niemieszkalny;
- 2) znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy lub rozbiórki, bez możliwości powrotu do niego;
- 3) podlega wykwaterowaniu z uwagi za zły stan techniczny;
- 4) uległ zniszczeniu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

2. W razie konieczności wykwaterowania najemcy z powodów, o których mowa w ust. 1, gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 13. Lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy**

**§ 26. 1.** Gmina może wydzielić ze swojego mieszkaniowego zasobu lokale mieszkalne przeznaczone dla osób realizujących zadania, które służą członkom wspólnoty samorządowej na czas trwania stosunku pracy tych osób.

2. Zgodę na przydział lokalu, o którym mowa w ust. 1 wydaje Burmistrza po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Z wnioskiem o zawarcie umowy najmu występuje pracodawca, z którym gmina zawiera umowę.

## **Rozdział 14. Postanowienia końcowe**

**§ 27.** Wszystkie dokumenty, które wpływają na określenie liczby punktów powinny być dokumentami oryginalnymi, potwierdzonymi za zgodność z oryginałem lub uwierzytelnionymi notarialnie.

§ 28. 1. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o najem lokali mieszkalnych, a wnioskodawcy znajdujący się na liście osób oczekujących na najem lokali przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom.

2. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 29. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wprowadza się pobieranie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§ 30. Traci moc uchwała nr XXXII/364/02 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Roman Rozmysłowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/364/21

Rady Miejskiej w Polkowicach

z dnia 13 kwietnia 2021 r.

### Kryteria punktowe stanowiące podstawę do ustalenia kolejności umieszczenia na liście mieszkaniowej, o której mowa w §11 ust. 1

1. Kryteria punktacji stanowiącej podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście mieszkaniowej na liście mieszkaniowej, o której mowa w §11 ust. 1 określa poniższa tabela.

2. Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku, o którym mowa w §10 ust.1.

Kryteria punktowe	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1) zamieszkiwanie w granicach administracyjnych gminy z zamiarem stałego pobytu	powyżej 7 lat, przed datą wyznaczoną na weryfikację wniosku, o którym mowa w §10 ust. 1, zamieszkiwanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu:	+ 10 pkt	Podstawę do naliczenia punktów będzie stanowiło złożenie przez wnioskodawcę co najmniej trzech dokumentów potwierdzających spełnienie niniejszego kryterium. W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktacją za zamieszkiwanie liczy się osobie z dłuższym okresem zamieszkiwania.
2) okres oczekiwania na mieszkanie,	za każdy kolejny rok oczekiwania, który nalicza się z końcem roku kalendarzowego:	+ 1 pkt	Okres oczekiwania na mieszkanie: należy przez to rozumieć okres od daty złożenia pierwszego wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 10 ust. 1 z uwzględnieniem §11 ust. 13 i 14 W ramach tego kryterium suma punktów nie może być wyższa niż 20 pkt.
3) stan rodziny wnioskodawcy	za każde dziecko na wychowaniu w rozumieniu §2 pkt 11:	+ 3 pkt	
4) stosunki społeczne w miejscu zamieszkiwania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	zamieszkujący wspólnie z osobami lub same będące osobami niepełnosprawnymi i posiadający orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, w którym jest wskazany: a) wymóg konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji opieki nad nimi przez osobę drugą i/lub b) prawo do zamieszkania w oddzielnym pokoju:	+ 3 pkt	Podstawą do naliczenia punktów jest przedłożenie przez wnioskodawcę aktualnego, na dzień weryfikacji wniosku, orzeczenia wydanego przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności potwierdzającego okoliczności wymienione w pkt. 4, kol. 2, ppkt. a lub b. Punktacja w ramach tego kryterium nie podlega sumowaniu.

5) przegęszczenie	na jedną uprawnioną osobę w miejscu zamieszkania przypada:		Punkty naliczane są m.in.: na podstawie potwierdzenia faktu zamieszkiwania: - przez właściciela/zarządcę lub administratora budynku, - przez właściwe biuro meldunkowe, - przez zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty np. za media, śmieci lub, - przez potwierdzenie innej jednostki (np. OPS).
	a) do 3m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej:	+3 pkt	Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej jednego roku, poprzedzającego datę wyznaczoną na weryfikację wniosku, o którym mowa w §10 ust. 1.
	b) ponad 3m <sup>2</sup> do 4m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej:	+2 pkt	Podstawę do naliczenia punktów będzie stanowiło złożenie przez wnioskodawcę co najmniej dwóch dokumentów potwierdzających spełnienie niniejszego kryterium
	c) ponad 4m <sup>2</sup> do 5m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej:	+1 pkt	W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za metraż liczy się z lokalu z większym przegęszczeniem.
	d) ponad 5m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej:	0 pkt	Punkty nie przysługują osobom, które otrzymały punkty w pkt 6, kol. 2, lit a.
6) warunki mieszkaniowe	a)zamieszkiwanie co najmniej jeden rok w lokalu, w którym łącznie mieszkają przynajmniej dwie rodziny:	+ 3 pkt	Punkty naliczane są m.in. na podstawie: potwierdzenia faktu zamieszkiwania przez właściciela/zarządcę albo administratora budynku, lub przez właściwe biuro meldunkowe lub na podstawie rachunków np. za media, śmieci lub potwierdzenia innej jednostki (np. OPS), pod kątem ilości rodzin.
	b)zamieszkiwanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: - ze wspólną kuchnią lub bez kuchni (nie dotyczy aneksów kuchennych):	+ 2 pkt	Punkty nalicza się także wnioskodawcom, którzy we własnym zakresie dokonali adaptacji pomieszczeń z przeznaczeniem na kuchnię lub łazienkę.
	- ze wspólną łazienką	+ 2 pkt	

7) zmiana warunków zamieszkiwania	w okresie 5. lat poprzedzających datę wyznaczoną na weryfikację wniosku, o którym mowa w §10 ust. 1 nastąpiła zmiana warunków mieszkaniowych poprzez: a) zamianę lokalu mieszkalnego, b) utratę tytułu prawnego do lokalu w wyniku jego: podnajmu, sprzedaży, licytacji, c) wyzbycia się lokalu mieszkalnego w drodze darowizny lub na podstawie innych przepisów prawnych, d) zmianę sposobu użytkowania z lokalu/budynku mieszkalnego na lokal/budynek niemieszkalny, e) uzyskanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego:	- 15 pkt	Punkty nalicza się w przypadku, kiedy zmiana warunków mieszkaniowych miała miejsce na terenie gminy lub w pobliższej miejscowości. Nie dotyczy lokali socjalnych i zamiennych.
8) zaległości wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego	na dzień wyznaczony na weryfikację wniosku, o którym mowa w §10 ust. 1 posiadanie zaległości w opłatach wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego:	- 15 pkt	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/364/21

Rady Miejskiej w Polkowicach

z dnia 13 kwietnia 2021 r.

### Kryteria punktowe, dotyczące najmu lokalu do remontu we własnym zakresie

1. Kryteria punktacji stanowiącej podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu do remontu we własnym zakresie określa poniższa tabela.

2. Punkty nalicza się na dzień podania do publicznej wiadomości wykazu, o którym mowa w §20 ust. 4.

Kryteria punktowe	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1) zamieszkiwanie w granicach administracyjnych gminy z zamiarem stałego pobytu	powyżej 5 lat, przed datą podania do publicznej wiadomości wykazu, o którym mowa w § 20 ust. 4, zamieszkiwanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu:	+10 pkt	Podstawę do naliczenia punktów będzie stanowiło złożenie przez wnioskodawcę co najmniej trzech dokumentów potwierdzających spełnienie niniejszego kryterium. W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za zamieszkiwanie liczy się osobie z dłuższym okresem zamieszkiwania.
2) okres oczekiwania na mieszkanie,	za każdy kolejny rok oczekiwania, który nalicza się z końcem roku kalendarzowego:	+ 1 pkt	Okres oczekiwania na mieszkanie: należy przez to rozumieć okres od daty złożenia pierwszego wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w §10 ust. 1 z uwzględnieniem §11 ust. 13 i 14. W ramach tego kryterium suma punktów nie może być wyższa niż 20 pkt.
3) stan rodziny wnioskodawcy	za każde dziecko w rozumieniu §2 ust. 1 pkt 11:	+ 3 pkt	
4) stosunki społeczne w miejscu zamieszkiwania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	zamieszkujący wspólnie z osobami lub same będące osobami niepełnosprawnymi i posiadający orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, w którym jest wskazany: a) wymóg konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji opieki nad nimi przez osobę drugą i/lub b) prawo do zamieszkania w oddzielnym pokoju:	+ 3 pkt	Podstawą do naliczenia punktów jest przedłożenie przez wnioskodawcę aktualnego orzeczenia wydanego przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności potwierdzające okoliczności wymienione w pkt. 4, kol. 2, ppkt a lub b. Punktacja w ramach tego kryterium nie podlega sumowaniu.