



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 września 2023 r.

Poz. 4995

UCHWAŁA NR LXVII/441/23 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie wprowadzenia programu: Mieszkanie za remont.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Oławie uchwala co następuje:

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych za remont.

§ 2. Użyte w uchwale zwroty oznaczają:

1. Gmina - Gmina Miasto Oława;
2. Burmistrz - Burmistrz Miasta Oława;
3. Urząd Miejski - Urząd Miejski w Oławie;
4. Uchwała - niniejsza uchwała,
5. Wydział GKM - Wydział Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego;
6. Wniosek - wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu;
7. Dochód - dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych; do miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego zalicza się dochody osiągane przez wszystkich pełnoletnich członków rodziny, zgłoszonych we wniosku;
8. Najniższa emerytura - aktualna wysokość najniższej emerytury ogłaszana przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
9. Lista - lista lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu za remont;
10. Umowa najmu - umowa najmu lokalu do remontu wykonywanego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt;
11. Lokal do remontu - lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt najemcy.

§ 3. Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają remontu, mogą zostać wynajęte osobom, które zadeklarowały chęć przeprowadzenia w nich remontu.

§ 4. Remont lokalu zostanie wykonany we własnym zakresie i na własny koszt przez najemcę. Rozliczenie poniesionych przez najemcę kosztów nastąpi na podstawie porozumienia pomiędzy stronami, stanowiącego załącznik do umowy najmu, na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. 1. W okresie wykonywania remontu lokalu, nie dłuższym niż 12 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy, wykonujący remont zobowiązany będzie do regulowania opłat związanych z korzystaniem z lokalu na zasadach określonych w porozumieniu zawartym pomiędzy najemcą a Gminą, określającym również rozliczenie poniesionych przez najemcę kosztów.

2. W przypadku niedotrzymania terminu remontu z uwagi na udokumentowane przyczyny nieleżące po stronie Najemcy, termin zakończenia remontu może być przedłużony na wniosek zainteresowanej strony maksymalnie do 6 miesięcy. Okres wydłużenia terminu zakończenia zależny będzie od stopnia zaawansowania robót oszacowanego przez Gminę.

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu do remontu może zostać zawarta z osobą spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 210% najniższej emerytury lecz nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 160% najniższej emerytury lecz nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) która nie posiada zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) jest członkiem Wspólnoty Samorządowej Gminy.

2. Kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, muszą być spełnione w momencie zawarcia umowy najmu.

3. Do Wniosku Wnioskodawca załącza listę osób, które będą miały zamieszkiwać z nim w lokalu, podpisaną przez te osoby, wraz z podaniem imienia, nazwiska, daty urodzenia, aktualnego miejsca zamieszkania. Wnioskodawca winien również wykazać fakt, iż nie posiada zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

4. Przez Gospodarstwo domowe, o którym mowa w ust. 1, rozumie się Wnioskodawcę wraz z osobami wskazanymi na liście osób, które będą miały zamieszkiwać z nim w lokalu, stosownie do treści ust. 3.

§ 7. Wysokość dochodu określa się na podstawie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu. Przy ustaleniu wysokości dochodu oraz w oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby, o których mowa w § 6 ust. 3 uchwały.

§ 8. Powierzchnia lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać kryterium powierzchniowego, określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 9. Listę lokali do remontu oddawanych w najem przygotowuje Gmina. Lista aktualizowana będzie raz na pół roku i wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz umieszczana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego wraz z terminem naboru wniosków ustalonym na podstawie zarządzenia Burmistrza.

§ 10. Dane dotyczące lokali, o których mowa w § 9, tj. szkic lokalu, nazwę ulicy przy jakiej znajduje się lokal (bez dokładnego adresu lokalu), powierzchnię użytkową lokalu, usytuowanie lokalu na kondygnacji, wyposażenie lokalu w instalacje techniczne, ogólny zakres remontu lokal, dostępne będą w siedzibie Urzędu Miejskiego w Oławie.

§ 11. Osoba zainteresowana zawarciem umowy na remont lokalu może we wniosku wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w § 9.

§ 12. 1. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy najmu lokalu do remontu decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku.

2. Kryteria punktowe:

- a) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu - do 10 m² – 2 pkt,
- b) liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu – 1 pkt/osoba,
- c) w przypadku orzeczonej niepełnosprawności przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny - 2 pkt/osoba,
- d) okres zamieszkiwania na terenie Gminy wnioskodawcy lub osoby wskazanej przez niego do zamieszkania, zgodnie z listą o której mowa w § 6 ust. 3 Uchwały:
 - do 5 lat - 1 pkt/osoba,
 - powyżej 5 lat – 2 pkt/osoba;
- e) oczekiwanie na przydział lokalu z zasobów komunalnych Gminy, po zakwalifikowaniu się na listę na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Oławie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - 5 pkt;
- f) posiadanie Oławskiej Karty Mieszkańca – 5 pkt;
- g) brak: prawa własności lokalu mieszkalnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, prawa do mieszkania w systemie TBS, mieszkania z zasobów komunalnych, mieszkania z programu Mieszkanie + - 5 pkt;
- h) brak zobowiązań finansowych względem Gminy – 10 pkt.

3. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilku Wnioskodawców, w pierwszej kolejności decyduje:

- 1) czy wnioskujący znajduje się na liście oczekujących na przydział lokalu (ust. 2 lit. e powyżej), następnie:
- 2) liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w ust. 2 lit. d, następnie:
- 3) kryterium określone w ust. 2 lit. b, a w przypadku dalszego braku rozstrzygnięcia:
- 4) decyduje mniejsza powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu, liczona w m² z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku, następnie:
- 5) kolejność składania wniosku.

§ 13. Wnioskodawcy mają prawo do oględzin lokalu, przed zawarciem umowy najmu. Oględziny lokali odbywać się będą w obecności pracownika Wydziału GKM, po uprzednim ustaleniu właściwego terminu przez Wydział GKM.

§ 14. 1. Szczegółowe zasady i warunki wykonywania prac remontowych w lokalach oddawanych w najem do remontu przez najemcę oraz termin wykonania prac określa porozumienie dot. remontu lokalu, które zawarte zostanie pomiędzy wykonującym remont (Najemcą) a Gminą.

2. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę najmu lokalu do remontu, dopuszcza się możliwość jej zawarcia z inną osobą, ujętą we wniosku do wspólnego zamieszkania (§ 6 ust. 3 Uchwały). Do wyznaczenia okresu, w jakim należy wykonać remont, stosuje się zasady ujęte w § 5 Uchwały.

§ 15. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy najmu lokalu do remontu do zawarcia umowy wskazana zostanie kolejna osoba według liczby uzyskanych punktów.

§ 16. 1. Lokal, który pomimo trzykrotnego umieszczenia na listach lokali do remontu oddawanych w najem nie znalazł oferenta, może zostać oddany w najem osobie, która wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu i której dochód będzie wyższy - jednak nie więcej, niż o 20% - od kryterium ujętego w § 6 ust. 1 pkt 1 lub 2) Uchwały (przy spełnieniu pozostałych kryteriów, ujętych w § 6 ust. 1 pkt 3 i 4 Uchwały).

2. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, o którym mowa w ust. 1, przez kilka osób, o pierwszeństwie zawarcia umowy o remont lokalu decydować będzie kryterium punktowe ujęte w § 12 Uchwały.

3. Lista lokali, o których mowa ust. 1, aktualizowana będzie na bieżąco i dostępna w Referacie Gospodarki Lokalowej tut. urzędu.

§ 17. Nabycie przez najemcę własności lokalu oddanego w najem po przeprowadzonym remoncie możliwe będzie po upływie co najmniej 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu, na zasadach i warunkach ujętych w uchwale nr XXVII/209/2004 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 września 2004 r. w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu nieruchomości wraz ze zmianami.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie:
Krzysztof Mazurek