

**UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
z dnia 2026 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Sobótce
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjęte zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, określone w załączniku nr 1 do uchwały nr XXVIII/192/26 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 marca 2026 r., otrzymują brzmienie jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy oraz kryteria kwalifikacyjne, tryb i procedury postępowania.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka.

§ 3. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach lub mających trudną sytuację faktyczną w ramach najmu, najmu socjalnego, najmu lokalu zamiennego, umowy o remont oraz najmu pomieszczeń tymczasowych.

§ 4. 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sobótka;
- 3) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka;
- 4) dyrektorze (Dyrektorze ZGKiM) - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej "Ślęza";
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.), przy czym 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;
- 6) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 7) adaptacji - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 8) komisji (komisji mieszkaniowej) - należy przez to rozumieć komisję, w której skład wchodzi Radni będący członkami Komisji Spraw Obywatelskich Rady Miejskiej w Sobótce oraz innych wskazanych osób;

- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury podawaną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z FUS (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1749 z późn. zm.), obowiązującą w dniu dokonania oceny spełnienia kryteriów dochodowych;
- 10) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.);
- 11) zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Sobótka;
- 12) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne:
- a) które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Sobótka z zamiarem stałego pobytu (centralizują swoje potrzeby życiowe i prowadzą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych gminy,
 - b) które przebywają czasowo poza obszarem Gminy Sobótka w formach wsparcia mieszkaniowego bądź pieczy zastępczej, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub skierowania Burmistrza;
- 13) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.);
- 14) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 15) lokalu wspólnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością innych pomieszczeń takich jak: kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c. i korytarz;
- 16) opłatach - należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od najemcy, o których mowa w ustawie;
- 17) lokalu do remontu - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego na podstawie umowy remontowej;
- 18) tytule prawnym do lokalu – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

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.

§ 5.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom pełnoletnim, nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkującym w

warunkach kwalifikujących się do ich poprawy, które są członkami wspólnoty samorządowej gminy Sobótka oraz spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. O zawarcie umowy socjalnej najmu lokalu może się ubiegać osoba, która jest członkiem wspólnoty samorządowej gminy oraz spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale.

§ 6. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury.

§ 7. 1. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% kwoty najniższej emerytury.

2. Najem socjalny lokalu może być zawarty wyłącznie na czas określony, ustalony w umowie.

3. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 1.

4. Lokal wskazywany do zawarcia umowy o najem socjalny lokalu może posiadać obniżony standard techniczny.

§ 8. 1. Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może również zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 9. Umowa w ramach najmu lokalu do remontu może być zawarta z osobą, której dochód nie jest niższy niż określony w § 6 i nie przekracza:

- a) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 10. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany przez osobę objętą wyrokiem lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 11. Obniżki czynszu stosuje się do wnioskodawców, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania. Osoby te mogą ubiegać się o obniżenie:

- 1) o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) o 20% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 12. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 1;

2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 6.

§ 13. 1. Gmina dokonuje weryfikacji dochodów najemców, z wyłączeniem najemców posiadających umowy najmu socjalnego, nie częściej niż raz na 2,5 roku.

2. Burmistrz wzywa najemcę do złożenia w terminie 1 miesiąca deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego za 3 pełne miesiące kalendarzowe poprzedzające złożenie deklaracji oraz oświadczenia o liczbie osób w gospodarstwie na dzień złożenia deklaracji. Dokumenty składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji i oświadczenia w terminie, Gmina może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu i ustalić nową wysokość czynszu zgodnie z art. 21c ustawy, z zachowaniem trybu i terminów ustawowych, przy czym podwyżka nie może przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego, Gmina może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia oraz ustalić nową wysokość czynszu zgodnie z art. 21c ustawy.

5. Wysokość podwyżki, o której mowa w ust. 3–4, nie może przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Jeżeli podwyżka przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca przez pierwsze 6 miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150% dotychczasowej stawki.

6. Wartość odtworzeniową lokalu ustala się na podstawie ostatniego ogłoszonego komunikatu właściwego Wojewody Dolnośląskiego.

§ 14. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r. poz. 90 z późn. zm.) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 15. 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu Gmina, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, może zawierać umowy najmu innego lokalu z osobami zajmującymi lokal wymagający opróżnienia. Rodzaj umowy zależny jest od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 6 lub § 7 ust. 1.

2. Wykwaterowania z lokali niespełniających warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi prowadzone są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych dokonujących kontroli obiektów oraz odpowiedniego wpisu do książki obiektu.

3. W razie braku możliwości zakończenia remontu lokalu, z którego wykwaterowano najemcę na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy w okresie 12 miesięcy, Gmina może wskazać najemcy, za jego zgodą, lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Na wniosek najemcy lokalu z zasobu gminnego, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, Gmina może:

1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;

2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Gminę lokali może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 16. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² może nastąpić na rzecz rodziny, która spełnia wymogi dochodowe wskazane w uchwale oraz składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²;
- 3) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do osób niepełnosprawnych lub zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do osób niepełnosprawnych, nie dostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających 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.) lub innych przepisów wykonawczych wydanych na podstawie ustaw.

Rozdział 5.

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

§ 18. Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Sobótka, zamieszkujących w gminie przynajmniej przez okres 10 lat przed datą złożenia wniosku, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej.

§ 19. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży;
- 2) pełnoletnim, całkowicie niezdolnym do pracy;
- 3) matkom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych;
- 4) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Zawarcie umowy najmu z wymienionymi wyżej osobami następuje po uzyskaniu potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania przedmiotowego lokalu przez właściwy organ, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, i po stwierdzeniu wykonania warunków umowy o adaptację przez zarządcę budynku;
- 5) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-

wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach oraz mają na terenie gminy członków rodziny lub osoby najbliższe lub pracują bądź kontynuują naukę na terenie gminy;

6) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

7) przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Burmistrza w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub z mniejszą ilością izb mieszkalnych;

8) są osobami niepełnosprawnymi ruchowo lub wspólnie zamieszkują z osobą niepełnosprawną ruchowo i przekażą dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Burmistrza w zamian za lokal lepiej dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ze względu na jego położenie, stan techniczny lub wyposażenie.

§ 20. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;

2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji, lub sprzedaży;

4) są bezdomne, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie obejmował okres minimum 10 lat,

5) którym wygasła umowa najmu socjalnego, o ile nadal spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

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

§ 21. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w uchwale, które uprawniają do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy socjalnej najmu lokalu.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 22. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej "Ślęza" wypełniony wniosek mieszkaniowy, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Załącznika nr 1 do uchwały, do którego załącza:

1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Sobótka przez okres ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku;

2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 6 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia deklaracji, wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów – załącznik nr 2 do Załącznika nr 1 do uchwały;

3) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy, aktualnego na dzień składania tych dokumentów – załącznik nr 3 do Załącznika nr 1 do uchwały;

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

1) oświadczenia o dysponowaniu lub braku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej gminie;

2) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:

a) prawomocnego orzeczenia sądów w przedmiocie rozvodu lub separacji małżonków;

b) prawomocnego orzeczenia sądów lub wypisu z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków;

c) prawomocnego orzeczenia sądów w przedmiocie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi;

d) innych dokumentów wydawanych przez organy/institucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odrzuceniem wniosku. Odrzuca się także wniosek osoby, w przypadku której zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy zadeklarowaną wysokością dochodu a stanem majątkowym.

5. Wnioskodawca oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem składają oświadczenia i deklaracje, o których mowa § 22 ust. 1-2 pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń i dokumentów.

6. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, zarówno w okresie rozpatrywania jak i dalszej jego realizacji, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji lub sytuacji materialnej lub rodzinnej.

§ 23. 1. Obsługę w zakresie przyjmowania i wstępnej weryfikacji w zakresie kompletności wniosków o najem lokali - wykonują pracownicy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej "Ślęza" w porozumieniu z Urzędem Miasta i Gminy w Sobótce oraz Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sobótce.

2. Wnioski rozpatruje Komisja mieszkaniowa, której członkami są radni wchodzący w skład komisji stałej Rady Miejskiej powołanej do spraw obywatelskich, która określa regulamin jej działania.

3. W składzie Komisji powinni się również znaleźć:

1) Dyrektor Ośrodka Pomocy Społecznej lub osoba upoważniona,

2) Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej "Ślęza" lub osoba upoważniona.

4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które biorą udział w weryfikacji, ocenie złożonych wniosków mieszkaniowych oraz tworzeniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

5. W ramach kontroli społecznej Komisja ocenia prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosku oraz opiniuje projekt list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu, jak również dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych (wizja lokalna) osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem, którzy spełniają warunki formalne do ubiegania się o lokal.

6. Wnoszone uwagi i zastrzeżenia osób, co do których wniosek o zawarcie umowy najmu lub umowy socjalnej najmu został odrzucony lub osób umieszczonych w projektach rocznych list, podlegają rozpatrzeniu i zaopiniowaniu przez Komisję.

7. W razie nieuwzględnienia przez Komisję wniesionych uwag i zastrzeżeń, ZGKiM zawiadamia zainteresowanych zgodnie z uzasadnieniem stanowiska komisji.

8. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale na wniosek Komisji umieszczane są na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy socjalnej lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Na osobie umieszczonej na liście ciąży obowiązek bieżącego aktualizowania informacji zawartych w złożonym przez nią wniosku.

9. Decyzję o wpisaniu wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu lub umowy socjalnej najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz.

10. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu kompletnego wniosku, z zastrzeżeniem §18 oraz sytuacji opisanych w §19 i §20, w których wnioskodawcom przysługuje pierwszeństwo.

11. 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.

12. Raz na 12 miesięcy w terminie do 30 marca każdego roku podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Ślęza” przez okres 30 dni (w zakresie zgodnym z przepisami o ochronie danych osobowych) oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sobótka, listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

13. W okresie oczekiwania na wskazanie lokalu do zasiedlenia, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podlegają weryfikacji.
14. Listy osób sporządzone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, przed zawarciem umów z umieszczonymi na nich osobami, podlegają weryfikacji w zakresie spełnienia przez osoby umieszczone na tych listach kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
15. Dwukrotna odmowa przyjęcia przez uprawnionego lokalu mieszkalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.
16. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu i upływu wyznaczonego terminu, powoduje brak możliwości zawarcia umowy najmu po tym terminie. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.
17. Na wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego nie spełniające wymogów uchwały lub negatywnie zaopiniowane przez Komisję - odpowiedzi udziela Burmistrz Miasta i Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 24. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu oraz prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 10 lat,
- 2) nie zalegają ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu,
- 3) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale,
- 4) nie posiadają innego tytułu prawnego do lokalu.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku gdy najemca, który opuścił lokal mieszkalny:

- 1) zamieszkuje w lokalu lub budynku stanowiącym jego własność,
- 2) uzyskał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 2 miesięcy od doręczenia wezwania do opuszczenia lokalu przez wynajmującego.

§ 25. Przez osoby, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1 rozumie się małżonka niebędącego najemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy i osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 26. 1. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe przez okres minimum 10 lat, pod warunkiem spłaty zadłużenia, w przypadku gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie co do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, w celu zawarcia umowy, muszą spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 27. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, należy dążyć do tego, aby przedmiotem najmu był samodzielny lokal mieszkalny.

2. Najemcy pozostałej części lokalu przysługuje część wolna, gdy w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnia przypadająca na jedną osobę nie przekracza 10 m² powierzchni mieszkalnej.

3. W przypadku niespełnienia warunku określonego w punkcie 2, najemcy pozostałej części lokalu proponuje się inny lokal.

Rozdział 9.

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

§ 28. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, w szczególności wskazywane osobom niepełnosprawnym muszą spełniać warunki techniczne dla lokalu mieszkalnego, jakie są określone w przepisach odrębnych, w tym określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Jednocześnie lokale wskazywane osobom niepełnosprawnym muszą być pod względem technicznym dostosowane do 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.

§ 29. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszania się po lokalu i korzystania z łazienki i kuchni.

Rozdział 10.

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

§ 30. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. z późn. zm. 1214) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

§ 31. 1. Z osobą będącą uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

- 1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego w ramach projektu lub programu,
- 2) wskazać inny lokal mieszkalny,

- bez stosowania kryteriów punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.
- 2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać kryteria dochodowe określone w uchwale.

Rozdział 11.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 32. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z administratorem budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału, a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 12.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono takie lokale

§ 33. 1. O najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, może ubiegać się osoba nieposiadająca stałego zameldowania na terenie gminy Sobótka, która ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznana za niezbędną.

2. Przy uznaniu "osoby za niezbędną" nie obowiązują warunki, o których mowa w zakresie spełniania kryteriów dochodowych oraz dotyczących lokali.

3. Uznania osoby za niezbędną dokonuje Burmistrz.

4. Wnioski w tej sprawie powinny być składane z co najmniej 3-miesięcznym wyprzedzeniem w stosunku do planowanego terminu zatrudnienia osoby niezbędnej.

5. Ustanie zatrudnienia w charakterze powodującym uznanie najemcy za "osobę niezbędną" skutkuje wygaśnięciem umowy najmu i powstaniem obowiązku opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu przez najemcę, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, w terminie 30 dni pod rygorem przymusowego opróżnienia.

UZASADNIENIE

Zmiana uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka była konieczna w związku z uwagami wniesionymi w postępowaniu nadzorczym przez Wojewodę Dolnośląskiego wobec uchwały nr XXVIII/192/26 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 marca 2026 r. i potrzebą dostosowania wadliwych zapisów do stanu zgodnego z prawem.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.