

UCHWAŁA NR XII/61/2024
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDRÓJU

z dnia 30 grudnia 2024 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

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

§ 2. Użyte w uchwale zwroty oznaczają:

1. Gmina – Gmina Łądek-Zdrój;
2. Burmistrz – Burmistrz Łądek-Zdroju;
3. Urząd Miasta i Gminy – Urząd Miasta i Gminy Łądek-Zdrój;
4. Uchwała - niniejsza uchwała,
5. Wydział MiOŚ – Wydział Mienia i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój;
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 osiągnięte 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. 1. Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają remontu, mogą zostać wynajęte osobom, które zadeklarowały chęć przeprowadzenia w nich remontu.

2. Warunkiem przystąpienia do programu jest złożenie oświadczenia o posiadanych możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu mieszkania przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego do 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, Najemca 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. Do osób, które przyjmą propozycję najmu lokalu do remontu mają zastosowanie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu na czas nieoznaczony następuje po wykonaniu remontu na zasadach określonych odrębną umową, która z uwzględnieniem zakresu remontu, zawierana jest na okres od 3 do 12 miesięcy;

- 2) umowa o której mowa w ust. 2. pkt 1 oprócz zobowiązania Wnioskodawcy do poniesienia kosztów remontu powinna określać w szczególności:
- a) zakres remontu,
 - b) koszt remontu,
 - c) termin wykonania remontu,
 - d) termin i warunki zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony,
 - e) warunki i sposób rozliczenia kosztów remontu po zawarciu umowy najmu.

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

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

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 170% najniższej emerytury lecz nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 130% najniższej emerytury lecz nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) która nie posiada zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) jest zameldowanym mieszkańcem Gminy;
- 5) nie posiada zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 1 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 osoby pełnoletnie, 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 kwartał i wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz umieszczana na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy 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 Miasta i Gminy.

§ 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 tego samego 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:

- 1) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu - do 10 m² – 2 pkt,
- 2) liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu – 1 pkt/osoba,
- 3) w przypadku orzeczonej niepełnosprawności przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny - 2 pkt/osoba,
- 4) 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;
- 5) oczekiwanie na przydział lokalu z zasobów komunalnych Gminy, po zakwalifikowaniu się na listę na podstawie uchwały Rady Miejskiej Łądko-Zdroju w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - 5 pkt;
- 6) 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;
- 7) 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 pkt 5), następnie:
- 2) liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w ust. 2 pkt 4, następnie:
- 3) kryterium określone w ust. 2 pkt 2, 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 MiOŚ, po uprzednim ustaleniu właściwego terminu przez Wydział MiOŚ.

§ 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 Uchwały (przy spełnieniu pozostałych kryteriów, ujętych w § 6 ust. 1 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, będzie na bieżąco aktualizowana i dostępna w Wydziale Mienia i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój.

§ 17. Nabycie przez Najemcę własności lokalu oddanego w najem po przeprowadzonym remoncie możliwe będzie po upływie co najmniej 10 lat od dnia zawarcia umowy najmu, na zasadach i warunkach ujętych w uchwale nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 września 2011 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łącka-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łącka-Zdroju

Sebastian Łukasiewicz

Uzasadnienie

Uchwała wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców niezaspokojonych potrzeb pod względem lokali mieszkalnych. Mimo upływu lat kolejka oczekujących na przydział lokalu z zasobów Gminy jest nadal duża. Znaczna część lokali odzyskiwanych przez Gminę znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i wymaga kosztownych remontów, a środki Gminy są w tym zakresie szczupłe. W związku z tym niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, że lokale takie stoją i nie są remontowane co wpływa na ich dalszą degradację. Dzięki zaproponowanym rozwiązaniom zmniejszy się kolejka oczekujących na mieszkanie, a jednocześnie Gmina nie będzie musiała łożyć i tak skromnych środków na remont lokali, które pomimo tego, że nie są zamieszkane i tak generują dodatkowe koszty dla Gminy.

Na dzień 30 sierpnia 2024 roku w zasobach gminy było 8 lokali wymagających generalnego remontu. Po 15 września br. ta liczba z pewnością wzrosła.

Chęć przeprowadzenia remontu takich lokali jest zgłaszana przez znaczną część mieszkańców Gminy Łądek-Zdrój. Propozycja mieszkań do remontu wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób, które spełniają określone w projekcie uchwały kryteria dochodowe, a których nie stać na zakup mieszkania, wzięcie kredytu czy też wynajem na rynku komercyjnym.

Niniejszy projekt uchwały:

- 1) pozostaje bez wpływu na wydatki Gminy Łądek-Zdrój;
- 2) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji programu (także w latach przyszłych);
- 3) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój lub jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 4) nie będzie powodować w przyszłości dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.