



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lipca 2015 r.

Poz. 3169

### UCHWAŁA NR IX/57/2015 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz.150) uchwała się, co następuje:

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

**§ 1.** Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>,
- 3) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Miejskiej Lubań,
- 4) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubań,
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubań,
- 3) Zespole – należy przez to rozumieć Zespół Opiniodawczy do spraw przydziału mieszkań,
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 966 ze zmianami),
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94. ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 ze zmianami) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 6) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2015 poz. 163),

**§ 3.** Gmina wynajmuje lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) są stałymi mieszkańcami Gminy,

§ 4. 1. Gmina wynajmuje lokale, w tym:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne,
- 3) zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne

### **Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 5. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 6. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 7. Najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 120 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

### **Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia, potwierdzony ekspertyzą rzeczoznawcy budowlanego i najemcy podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) utratę dotychczasowego mieszkania z wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w skutek klęski żywiołowej lub zdarzenia noszącego znamiona klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo przydziału lokalu mieszkalnego przysługuje osobom spełniające warunki zawarte w §5 oraz § 8 pkt 3 niniejszej uchwały oraz:

- a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
- b) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku
- c) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,

d) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego

**§ 10.** Dopuszcza się odstępstwo od kryterium określonego § 8 pkt 3 w przypadku, gdy w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna jeżeli w orzeczeniu o niepełnosprawności zawarto wymóg zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju. W tym przypadku przy obliczaniu powierzchni mieszkalnej na jedną osobę w gospodarstwie domowym odejmuje się 10m<sup>2</sup> od powierzchni mieszkalnej aktualnie zamieszkiwanego lokalu.

**§ 11. 1.** Pierwszeństwo przydziału lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte w §6 niniejszej uchwały oraz:

- a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
- b) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
- c) opuszczają placówki opiekuńczo – wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz są wychowankami rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
- d) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- e) opuściły zakład karny i z ważnych przyczyn utraciły możliwość powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, o ile znajduje się ono na terenie Gminy,
- f) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,
- g) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z miejskim ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, o której mowa w § 2 pkt. 6.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

## **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**

**§ 12. 1.** Za zgodą Gminy można dokonać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. . Procedura zamiany lokali wymaga rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę.

3. Zgoda na zamianę lokali wymaga dodatkowo spełnienia następujących warunków:

- a) uregulowanie przez najemców obu lokali wszelkich należności związanych z ich najmem,
- b) przestrzeganie zasad porządku domowego,
  - 1) c) utrzymywanie lokalu w należytych stanie.

4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

5. Dopuszcza się odstępstwo od wymogu określonego w § 12 pkt 3 lit. a) w przypadku najemcy zadłużonego lokalu, jeżeli w wyniku zamiany najemca ten uzyska tytuł prawny do lokalu o niższych kosztach utrzymania. W tym przypadku drugi z zamienianych lokali musi być wolny od wszelkich zaległości wynikających z tytułu najmu lokalu.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 13. 1.** Wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu do Burmistrza.

2. Dane dotyczące lokalu należy potwierdzić przez administrację lub zarządcę nieruchomości.

3. Do wniosku, o którym mowa w pkt 1, osoby ubiegające się o najem lokalu lub zamianę obowiązane są przedłożyć także:

- a) odpowiednie dokumenty potwierdzające dochody,
- b) oświadczenia o udostępnianiu danych osobowych.

**§ 14. 1.** Wnioski są opiniowane przez Zespół, funkcjonujący w oparciu o zarządzenie Burmistrza.

2. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku o najem lokalu lub potwierdzenie w nich nieprawdy, stanowi podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

3. Przed wydaniem opinii Zespół dokonuje oceny sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wnioskodawców przeprowadzając wizje lokalowe. Zasady przeprowadzania wizji lokalowych są ujęte w Regulaminie pracy Zespołu.

4. Burmistrz w oparciu o opinię Zespołu rozstrzyga o umieszczeniu osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na listach:

- a) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego,
- b) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,
- c) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu zamiennego.

Gmina prowadzi odrębny rejestr osób wymienionych w § 11 pkt 1 lit. b).

5. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi we wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem różnią się od wykazanych we wniosku i istnieje prawdopodobieństwo, że wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

6. Odmowne rozpatrzenie wniosku o przyznanie prawa najmu do lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy winno zawierać uzasadnienie.

7. . Pismo dostarczane jest wnioskodawcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

**§ 15. 1.** Wnioski złożone do dnia 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku.

2. . Wnioski złożone po dniu 31 października danego roku są rozpatrywane w roku następnym, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany na piśmie.

**§ 16. 1.** Do dnia 31 stycznia każdego roku sporządza się listy określone w §14 pkt 4 na rok następny.

2. Listy, o których mowa w ust.1 są wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Lubań.

3. Na liście podaje się:

- 1) datę złożenia wniosku
- 2) imię i nazwisko osoby zakwalifikowanej do najmu (zamiany) oraz dotychczasowy adres zamieszkania.

4. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach do 30 listopada każdego roku. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, osoba zostanie skreślona z danej listy.

5. Realizacja list polega na złożeniu wnioskodawcy propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek.

6. Osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia lokalu, przesuwa się na koniec danej listy.

7. Wskazanie osoby do zawarcia umowy najmu wydaje pisemnie Burmistrz.

8. Administracja Mieszkań Komunalnych w Lubaniu zawiera umowy najmu lokali wyłącznie na podstawie wskazania o którym mowa w pkt 7.

**§ 17.** O łączeniu i podziale lokali komunalnych rozstrzyga Burmistrz.

### **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**

**§ 18. 1.** Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletnie dzieci rodzeństwa, małżonków rodzeństwa, małżonków dzieci, osoby przysposobione, ich małżonków i pełnoletnich dzieci oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 2) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 5 lat;
- 3) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 10 m<sup>2</sup> na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 5) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o wstąpienie w stosunek najmu nie przekraczał 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 6) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy i jej małżonek oraz wstępni, zstępni, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

**§ 19. 1.** W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 17, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

### **Rozdział 8.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 20.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem na rzecz osób spełniających kryteria dochodowe określone §5 niniejszej uchwały oraz dodatkowo przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) rodzina składa się z co najmniej 8 osób,
- 2) skutek zamiany takiego lokalu Gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale,
- 3) skutek oddania takiego lokalu w najem zostaną zaspokojone potrzeby mieszkaniowe co najmniej dwóch osób znajdujących się na liście oczekujących na mieszkanie.

**Rozdział 9.**  
**Przepisy końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 22. Sprawy wszczęte a nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzone będą w oparciu o przepisy niniejszej uchwały. Za zakończenie sprawy rozumie się zawarcie umowy najmu.

§ 23. Traci moc uchwała Nr V/69/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 28 stycznia 2003r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodniczący Rady:  
*J. Hofbauer*