



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 listopada 2021 r.

Poz. 5289

### UCHWAŁA NR XXXVIII/222/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY

z dnia 30 września 2021 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Niemcza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

**Rada Miejska w Niemczy uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu realizacji zadań własnych wynikających z 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, polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz pomieszczenia tymczasowe.

**§ 2.** Uchwałę stosuje się do najmu lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy oraz lokali, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy.

**§ 3.** 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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemcza;
- 4) 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;
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

- 6) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy w pkt 1;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) mieszkaniu społecznym – należy przez to rozumieć mieszkanie dedykowane osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, potrzebującym dodatkowego wsparcia oraz zapewnienia lokalu o niskim czynszu;
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 10) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Niemcza przez okres co najmniej 5 ostatnich lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, posiada umowę najmu lokalu mieszkalnego na terenie Gminy, korzysta z usług wychowawczo – oświatowych na terenie Gminy;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 12) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 13) niepełnosprawności w stopniu znacznym - należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 14) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Niemcza;
- 15) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza;
- 16) Zarządcy – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Gmina Niemcza zawarła umowę na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z art. 184a, art. 184b, art. 185 ust. 2, art. 186, art. 186a, art. 190a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 17) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.

#### § 4. 1. Gmina wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, w tym lokale do remontu we własnym zakresie;
- 2) lokale mieszkalne w trybie najmu socjalnego na czas oznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Wynajmującym lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy jest Burmistrz lub też upoważniony Zarządca.

3. Zarządca zawiera umowy najmu na lokale z osobami wskazanymi przez Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.

## Rozdział 2.

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 5. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemcza przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, które łącznie spełniają poniższe kryteria:

- 1) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta i Gminy Niemcza;
- 2) uzyskania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Miasta i Gminy Niemcza.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w § 5 ust 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:
  - a) nie mniej niż 100 % i nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) nie mniej niż 100% i nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Przesłankami do uznania, że osoba posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu bądź miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt dla ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu). Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest obca osoba;
- 3) bezdomność;
- 4) wynajmowanie lokalu mieszkalnego lub części lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Niemcza przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2;
- 5) zamieszkiwanie w mieszkaniu społecznym, z pominięciem kryterium powierzchni, o których mowa w pkt 2;
- 6) zamieszkiwanie w placówkach opiekuńczo – wychowawczych i rodzinach zastępczych, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2.

2. Przesłanek, o których mowa w § 6 ust. 1 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, położonej na terenie Miasta i Gminy Niemcza lub gminy posiadającej wspólną terytorialną granicę administracyjną z Miastem i Gminą Niemczą, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnych zakresie;
- 2) w czasie 5 ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub poprzez zbycie bądź przekazanie innym osobą;
- 3) byli najemcami lokali z zasobu Gminy, a utracili lokal z powodu eksmisji lub same przekazały lokal innej osobie lub Gminie.

3. Odmawia się wynajęcia lokalu, pomimo spełnienia warunków określonych w uchwale, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 7. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku do uchwały.

§ 8. W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w szczególności:

1. osobom, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
2. wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
3. osobom zamieszkującym w mieszkaniu chronionym lub aktywizującym,
4. bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkiwania było Miasto i Gmina Niemcza.

§ 9. Umowa najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie oraz nie zalega z płatnościami.

§ 10. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

§ 11. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość określoną w § 5 ust. 3 pkt 1 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony w ramach zamiany lokali lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się do najmu socjalnego.

§ 12. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

§ 13. Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

§ 14. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

**§ 15.** W stosunku do najemców lokali komunalnych osiągających dochody niższe niż wskazane w § 5 ust. 3 pkt 2, istnieje możliwość obniżenia stawki czynszu o 10%.

**§ 16. 1.** Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 2 lata.

**§ 17. 1.** Wolne lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje je do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z zarządzającym mieszkaniowym zasobem gminy, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. W przypadku zawieranych umów najmu lokali do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego wynosi nie mniej niż 200% i nie więcej niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz nie mniej niż 150% i nie więcej niż 200% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

3. Najemca, który otrzymał lokal do remontu we własnym zakresie może ubiegać się o zwolnienie z czynszu na okres obowiązywania umowy na wykonanie remontu lokalu. Zwolnienie z czynszu następuje na pisemny wniosek najemcy.

4. Najemca, który wykonał remont lokalu we własnym zakresie może ubiegać się o bonifikatę przy wykupieniu lokalu na zasadach określonych przez odrębne przepisy.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 18. 1.** Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) brak możliwości swobodnego poruszania się lub samodzielnej egzystencji w lokalu przez członka gospodarstwa domowego posiadającego udokumentowaną - orzeczeniem właściwego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności – niepełnosprawność narządu ruchu;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym przypadająca na członka gospodarstwa domowego powierzchnia użytkowa lokalu wynosi poniżej 8 m<sup>2</sup> w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 15 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

2. Poprawa warunków zamieszkania może następować w wyniku:

- 1) przyznania prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę;
- 2) przyznania prawa najmu innego lokalu;
- 3) wskazania do najmu pomieszczenia niemieszkalnego lub lokalu, które wnioskodawca adaptuje lub wyremontuje własnym staraniem i na własny koszt.

3. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz prawidłowo z niego korzystał.

4. Przyznanie prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę nie może skutkować przypadającą na członka gospodarstwa domowego łączną powierzchnią użytkową lokalu przekraczającą 15 m<sup>2</sup> w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego większą niż 30 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

5. Gmina z własnej inicjatywy może przyłączyć niezamieszkały lokal będący, który nie spełnia warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego, do lokalu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie, stanowiącego własność Gminy, za zgodą najemcy tego lokalu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Pomieszczenia tymczasowe**

**§ 19. 1.** Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem w przypadkach określonych w ustawie.

2. Okres na jaki winna być zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego zostanie określony w Zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.

**§ 20. 1.** Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są osobą, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w.c., umywali, łazienek.

#### **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**

**§ 21. 1.** Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Niemcza. Zamiana lokali dotyczy osób mieszkających w lokalach komunalnych o dużej powierzchni (najemcy i bezumowni użytkownicy), mających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach). Dopuszcza się również zamiana lokali o podwyższonym standardzie, których najemcy mają problemy z opłacaniem czynszu.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Niemcza zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Gmina może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) ze względu na stan zdrowia, w tym z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim,
- 2) ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 3) ze względu na sytuację rodzinną,
- 4) gdy zajmowany lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

4. Uwolnione w wyniku zamiany lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. Część lokali mieszkalnych przekazana do dyspozycji Gminy przez najemców, którzy otrzymają lokale zamienne (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będzie przeznaczona na lokale do najmu w ramach najmu socjalnego lub na lokale o niższym czynszu.

5. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w ramach zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

**§ 22.** Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Gmina może zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

**§ 23.** Gmina zapewnia lokale zamienne osobom:

1. które pozbawione zostały mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia,
2. zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
3. zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje,
4. zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
5. które pozostawia do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal lub nieruchomość.

**§ 24.** W sytuacji, gdy Gmina nie posiada odpowiedniego lokalu zamiennego, zapewnia najemcom lokali gminnych lokale wynajęte od innych podmiotów. Umowa podnajmu zostaje zawarta na czas oznaczony, to jest na czas przygotowania lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy, do którego podnajemca wraz z osobami z nim zamieszkującymi przeprowadzi się. Podnajemca opłaca czynsz ustalany dla zasobu Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali i najem lokali do remontu we własnym zakresie oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 25.** 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. 2. Burmistrz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej. 3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Burmistrza.

**§ 26.** 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

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

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania,
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych,
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

3. Wnioski dotyczące spraw wymienionych w § 26 ust. 1 uchwały przyjmuje i realizuje zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w § 26 ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Ocena wniosków odbywa się w oparciu o wywiad z wnioskodawcą, wizję lokalną oraz wynik punktacji określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski, które zostały złożone od 1 kwietnia danego roku kalendarzowego do 31 marca roku następnego i tworzy listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu, które podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta.

**§ 27.** Na podstawie wniosków sporządzane są listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu:

- 1) w ramach najmu socjalnego,

- 2) mieszkalnego,
- 3) do remontu we własnym zakresie.

**§ 28.** Burmistrz Miasta może oddać lokal w najem wnioskodawcy nieumieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.

**§ 29.** 1. Osoby zakwalifikowane na listy, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zachowują to prawo jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 5 ust. 3 pkt 1 i 2.

2. Na wezwanie osoby, o których mowa w ust. 1, winny złożyć uaktualnione wnioski wraz z załącznikami w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

3. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację list, o których mowa w § 25.

4. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować skreślenie osoby z listy. Ponowienie wniosku może nastąpić po upływie roku liczonego od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło skreślenie z listy.

**§ 30.** 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

2. W przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, odmówiła dwukrotnie przyjęcia propozycji lokalu, a inni je przyjęli, zostaje skreślona z listy.

3. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

**§ 31.** Nie częściej niż co 2,5 roku, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

## **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**

**§ 32.** 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu przynajmniej przez 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem § 32 ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki:

- 1) w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w uchwale,
- 2) zostały zgłoszone zarządcy do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu.



## **Rozdział 8.**

### **Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami**

**§ 33. 1.** W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

2. Osobom lub członkom ich gospodarstw domowych spełniającym kryteria oddania w najem lokalu mieszkalnego, posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez odpowiedni zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, zostanie przydzielony lokal spełniający warunki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie 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 wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

**§ 34. 1.** W mieszkaniowym zasobie można przeznaczyć lokale na wykonywanie 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 wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Burmistrz na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej może przeznaczyć z gminnego zasobu mieszkaniowego lokale z przeznaczeniem na mieszkania społeczne tj. mieszkania chronione i lokale aktywizujące.

3. Mieszkania społeczne będą oddawane jednostkom organizacyjnym w prawie dopuszczalnych formach, określonych przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Jednostka organizacyjna dysponuje przekazanymi lokalami wyłącznie na cele określone w § 34 ust. 1.

5. Wyłanianie osób, mających zamieszkiwać w mieszkaniach społecznych następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, w oparciu o istniejące przepisy prawa.

## **Rozdział 10.**

### **Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 35. 1.** Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się do wynajęcia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, z zastrzeżeniem, że możliwe jest wynajęcie jedynie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

2. Lokale o których mowa w ust. 1 wynajmowane są w pierwszej kolejności najliczniejszym gospodarstwom domowym.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, lokal przeznacza się do wynajęcia ze stawką miesięcznego czynszu najmu ustaloną w przetargu ograniczonym dla osób spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w § 5, z zastrzeżeniem, że możliwe jest tylko wynajęcie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

4. Wyjściowa stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w przetargu, o którym mowa w ust. 3 nie może być niższa od stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> ustalonej przez Burmistrza w oparciu art. 7 i 8 ustawy.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady wynajmowania mieszkań społecznych**

**§ 36.** 1. Burmistrz na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego, może przeznaczyć z gminnego zasobu mieszkaniowego lokale z przeznaczeniem na mieszkania społeczne, tj. mieszkania chronione i lokale aktywizujące.

2. Mieszkania społeczne będą oddawane ww. jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd lub w użyczenie.

3. Jednostka organizacyjna dysponuje przekazanymi lokalami wyłącznie na cele określone w § 36 ust. 1 uchwały.

4. Wyłanianie osób, mających zamieszkiwać w mieszkaniach społecznych następuje przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pożytku publicznego, w oparciu o istniejące przepisy prawa.

## **Rozdział 12.**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 37.** Nie tracą mocy umowy najmu lokalu osób zamieszkałych w budynkach przyjmowanych do mieszkaniowego zasobu Gminy, które zostały zawarte z dotychczasowym właścicielem.

**§ 38.** 1. Do spraw wszczętych niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Do umów zawartych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

**§ 39.** Traci moc uchwała nr XXXII/169/05 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemcza (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2005 r., nr 79, poz. 1735).

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niemczy:

**Andrzej Osipowicz**

Załącznik do  
uchwały nr XXXVIII/222/21  
Rady Miejskiej w Niemczycy  
z dnia 28.09.2021r

### Zasady Punktacji

| lp. | kryteria                                                                                                                                            | opis                                                                                                                                                                                              | pkt | uwagi                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | powierzchnia [m <sup>2</sup> ]<br>pokoi przypadająca<br>na osobę<br>uprawnioną do<br>zamieszkiwania<br>w lokalu<br>w charakterze<br>członka rodziny | 1) poniżej 3                                                                                                                                                                                      | 10  | osoby uprawnione<br>do zamieszkiwania to osoby<br>faktycznie zamieszkujące<br>w lokalu   |
|     |                                                                                                                                                     | 2) od 3 do 4                                                                                                                                                                                      | 5   |                                                                                          |
|     |                                                                                                                                                     | 3) od 4 do 5                                                                                                                                                                                      | 1   |                                                                                          |
|     |                                                                                                                                                     | 4) powyżej 5                                                                                                                                                                                      | 0   |                                                                                          |
| 2   | bezdomność                                                                                                                                          | 1) osoby samotne                                                                                                                                                                                  | 1   | przebywanie w schronisku<br>lub innych miejscach<br>niebędących lokalami<br>mieszkalnymi |
|     |                                                                                                                                                     | 2) osoby z dziećmi                                                                                                                                                                                | 5   |                                                                                          |
| 3   | stosunek<br>wnioskodawcy do<br>wcześniej<br>udzielonej<br>pomocy oraz<br>sposób<br><br>korzystania<br>z zajmowanego<br><br>lokalu                   | 1) skreślenie z listy osób<br>oczekujących<br>na udzielenie pomocy<br>mieszkaniowej<br>lub odrzucenie oferty najmu<br>socjalnego w ramach realizacji<br>wyroku nakazującego opróżnienie<br>lokalu | -5  | dane potwierdzone przez<br>zarządzającego<br>mieszkaniowym zasobem<br>gminy              |
|     |                                                                                                                                                     | 2) zaległości w opłatach za<br>używanie<br>lokalu ( ponad 3-miesięczne)                                                                                                                           | -5  |                                                                                          |
|     |                                                                                                                                                     | 3) zajęcie lokalu bez tytułu<br>prawnego                                                                                                                                                          | -5  |                                                                                          |
|     |                                                                                                                                                     | 4) korzystanie z lokalu w sposób<br>zakłócający porządek innym<br>lokatorom                                                                                                                       | -5  |                                                                                          |

|   |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                                                                                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | warunki zdrowotne<br>wnioskodawcy<br>i członków jego<br>rodziny        | choroby, niepełnosprawności                                                                                                                                                                                                                                           | 5                | potwierdzenie lekarza<br>specjalisty, orzeczenie<br>o niepełnosprawności                                                                                       |
| 5 | warunki<br>mieszkaniowe<br>w dotychczasowym<br>miejscu<br>zamieszkania | 1) lokal w złym stanie technicznym<br>2) zamieszkiwanie w lokalu, którego<br>właścicielem lub głównym najemcą<br>jest osoba obca<br>3) zamieszkiwanie w lokalu<br>społecznym<br>4) zamieszkiwanie w placówkach<br>opiekuńczo-wychowawczych<br>i rodzinach zastępczych | 5<br>3<br>1<br>1 | ad 1. lokal w złym stanie<br>technicznym to lokal,<br>którego<br>stan nie jest wynikiem<br>zaniedbania<br>dotychczasowego<br>najemcy lub właściciela<br>lokalu |
| 6 | centrum życiowe<br>na terenie Miasta i<br>Gminy Niemcza                | 1) przez okres od 5 do 6 lat<br><br>2) powyżej 6 lat                                                                                                                                                                                                                  | 5<br><br>15      | udokumentowane posiadanie<br><br>centrum życiowego<br>Na terenie Miasta i Gminy<br>Niemcza                                                                     |