



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 marca 2021 r.

Poz. 1179

### UCHWAŁA NR XXXVII/199/2021 RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 25 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.- Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Lubań uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań.

2. 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* (tj.- Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) *Gminie* – należy przez to rozumieć Gminę Lubań;
- 3) *Wójcie* - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubań;
- 4) *Komisji* – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 5) *najniższej emeryturze* – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) *dochodzie* – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. - Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.)
- 7) *zasobie* - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Lubań

3. Najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza wysokości 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy lub osoby objętej wnioskiem, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności.

2. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu mieszkania do potrzeb oraz możliwości najemców. Dopuszcza się więc możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 2) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia;
- 3) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną;
- 4) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej znacząco utrudniającej poruszanie się lub wystąpienia innych przesłanek medycznych wskazujących na konieczność zamiany.

## **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 uchwały oraz:

- 1) spełniają przesłanki określone w § 4 ust. 1 uchwały;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy;
- 4) w chwili złożenia wniosku przebywają w ośrodku wsparcia, a przed umieszczeniem w ośrodku zamieszkiwały na terenie Gminy;
- 5) są bezdomne, w rozumieniu przepisów ustawy *o pomocy społecznej* (t.j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.), a ostatnie miejsce zamieszkiwania znajdowało się na terenie Gminy.

## **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**

**§ 6.** 1. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku o zamianę lokalu.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać wzajemnej zamiany na podstawie pisemnej zgody Wójta, pod warunkiem, że strony nie posiadają zadłużeń z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Osoby będące najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mogą:

- 1) ubiegać się o zamianę zwolnionego lokalu tego zasobu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) inicjować zamianę lokalu, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) ubiegać się o zamianę lokalu, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 4) ubiegać się o zamianę lokalu poprzez spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

4. Dopuszcza się odmowę dokonania wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Wyrażenie zgody na zamianę nastąpi w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) gdy powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie będzie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w gospodarstwie jednoosobowym nie będzie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

6. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody na zamianę przez właścicieli innych zasobów oraz uregulowania czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

7. Wójt może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny;
- 4) jest to uzasadnione potrzebą realizacji innych zadań gminy.

## Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu z zasobu są zobowiązane do złożenia pisemnego wniosku.

2. Do wniosku wnioskodawca dołącza niżej wymienione dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie ustawy o *dodatkach mieszkaniowych*. W deklaracji i oświadczeniu uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 3) dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie na terenie gminy (w przypadku braku zameldowania na terenie gminy);
- 4) inne dokumenty, które mogą mieć wpływ na ocenę sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy;
- 5) klauzulę informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 2, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Osoby o których mowa w ust. 1 zobowiązane są do corocznej aktualizacji wniosku w terminie do dnia 31 grudnia.

5. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji wnioskodawca musi być członkiem wspólnoty samorządowej Gminy oraz spełniać warunki określone w § 2 niniejszej uchwały.

6. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Komisja w składzie od 4 do 6 członków powołana przez Wójta w drodze zarządzenia.

2. W skład Komisji mogą być powoływani radni Rady Gminy Lubań, sołtysi oraz przedstawiciele innych instytucji.

3. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.

4. Komisja obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez przewodniczącego w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na rok.

5. Do zadań komisji należy:

- 1) ocena warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez wnioskodawcę, protokołów z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji, w tym między innymi z placówek opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 3) ustalenie osób spełniających warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 4) sporządzanie projektu listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

§ 9. 1. Wnioski złożone do 31 grudnia danego roku, podlegają weryfikacji przez Komisję do dnia 31 stycznia roku następnego.

2. Komisja, w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale sporządza i przekazuje Wójtowi do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

3. Projekt listy o której mowa w ust. 2 - po akceptacji Wójta, podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lubań w terminie do dnia 30 marca każdego roku, celem zapoznania się i zgłoszenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń.

4. Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji.

5. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 4, Wójt zatwierdza projekt listy, która staje się ostatecznym wykazem osób uprawnionych do zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

6. Wykaz, o którym mowa w ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Lubań.

7. Wskazanie osoby do zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu, spośród osób umieszczonych na wykazie, o którym mowa w ust. 5 dokonuje Wójt.

8. Umieszczenie danej osoby na wykazie, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu.

10. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

11. Osoby umieszczone na wykazie powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania.

12. Trybu określonego w §9 nie stosuje się do najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych przyznawanych na podstawie orzeczeń sądowych oraz do lokali zamiennych.

**§ 10.** Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

## **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**

**§ 11. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli złożą w terminie 30 dni od daty wystąpienia tych zdarzeń, wniosek o zawarcie umowy najmu i udokumentują spełnienie łącznie następujących przesłanek:

- 1) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 5) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

2. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w ust. 1, lokal winien być opuszczony i opróżniony w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

## **Rozdział 8.**

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

§ 12. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, musi być położony na parterze budynku.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy**

§ 13. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. - Dz. U. z 2020 roku, poz. 821 ze zm.) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubaniu.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018 r. poz. 822) i rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r., poz. 1630).

## **Rozdział 10.**

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

§ 14. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być przeznaczone do:

- 1) najmu dla rodzin wielodzietnych w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. – Dz. U. z 2020 r., poz. 111 ze zm.), pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 15. Traci moc uchwała nr VIII/70/2015 Rady Gminy Lubań z dnia 25 września 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań zmieniona uchwałą nr XXXIII/270/2017 Rady Gminy Lubań z dnia 29 grudnia 2017r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/70/2015 Rady Gminy Lubań z dnia 25 września 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:  
**Teresa Trefler**