

**UCHWAŁA NR V/20/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ**

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Piława Górna**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.), Rada Miejska w Piławie Górnej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Piława Górna;
- 3) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć ciało doradcze i opiniotwórcze powołane przez Burmistrza Piławy Górnej;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) członkach wspólnoty samorządowej Gminy - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Piława Górna z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Piława Górna, w tym: zameldowanie lub zatrudnienie w granicach administracyjnych Gminy;
- 6) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Piławy Górnej;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 9) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Piława Górna.

**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**

**§ 3. 1.** Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

2) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę);

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, nieposiadających tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (na osobę).

§ 4. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 20% dla gospodarstwa:

- 1) jednoosobowego - gdy średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 40% kwoty najniższej emerytury.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

5. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego lub zarządcy budynku).

### **Rozdział 4.**

#### **Najem lokali socjalnych**

§ 6. 1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Odzyskane lokale o niskim standardzie, należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą zostać przekwalifikowane na lokale socjalne.

3. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku,
- 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

4. Decyzję w sprawie przekwalifikowania lokalu podejmuje Burmistrz.

#### **Rozdział 5. Mieszkania chronione.**

§ 7. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas nieoznaczony.

#### **Rozdział 6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w gospodarstwach domowych, w których są niepełnosprawni z orzecznym przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności znacznym stopniem niepełnosprawności z powodu trudności w poruszaniu się,
- 2) posiadają status osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, rozbiórki budynku i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) są bezdomne,
- 3) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

#### **Rozdział 7. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oddanych do użytku po kapitalnym remoncie**

§ 9. 1. Zasiedlanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie odbywać się będzie na podstawie regulaminu opracowanego zgodnie z przepisami zawartymi w niniejszej uchwale.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane będą wyłącznie na czas nieoznaczony.

§ 10. Zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie oraz wybudowanych po roku 2004, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

#### **Rozdział 8. 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**

§ 11. 1. Zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami można dokonywać:

- 1) w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy, a lokalami spoza tego zasobu.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany z lokalem spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, również pisemnej zgody wynajmującego ten lokal.

3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemcy lokalu oraz stale zamieszkujących z nim osób pełnoletnich.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów oraz spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za media i odpady komunalne,
- 2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego podlegającego zamianie,
- 3) nie posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal podlegający zamianie,
- 4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

5. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest jawne.

2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, podlegają kontroli społecznej.

3. Załatwianie spraw związanych z najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego w Urzędzie Miasta w Piławie Górnej - na druku, którego wzór określa Burmistrz.

4. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

5. Wnioski, po zweryfikowaniu pod względem formalnym przez Burmistrza, przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Urzędzie Miasta w Piławie Górnej, zwanej dalej Komisją, celem zaopiniowania.

6. Skład osobowy, zakres prac i obowiązków Komisji określa „Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej” stanowiący załącznik do Zarządzenia Burmistrza Piławy Górnej.

7. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji sporządza projekty rocznych list osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych - zwane dalej listami.

8. Projekty list zawierające imię i nazwisko wnioskodawcy wywieszane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta na okres jednego miesiąca, wraz z informacją o możliwości złożenia na piśmie do Burmistrza uwag i propozycji ewentualnych zmian.

9. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń, Burmistrz przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza ostateczne listy uprawnionych i podaje je do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miasta.

10. Oprócz rocznych list, w trakcie roku mogą być ustalane listy dodatkowe, jeżeli zaistnieje taka konieczność.

11. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych są w danym roku zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

12. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

13. Osobie umieszczonej na liście, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu do końca roku, przysługuje pierwszeństwo jej zawarcia w roku następnym, jeżeli nadal spełnia wymogi jej zawarcia.

14. W przypadku trzykrotnej nieuzasadnionej rezygnacji z przyjęcia do zasiedlenia proponowanego lokalu, wnioskodawca skreślony zostaje z listy.

## **Rozdział 10.**

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe oraz za media i odpady komunalne wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- 3) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i niespełniające warunków określonych w § 13 ust. 1, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

## **Rozdział 11.**

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

§ 14. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób,
- 2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany,
- 3) oddawane w najem jako lokale zamienne.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe.**

§ 15. Wnioski złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławy Górnej.

§ 17. Traci moc uchwała Nr 24/V/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 08 stycznia 2003r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Piławie Górnej

**Dariusz Madejski**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Ponadto, gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie zaś do art. 21 ust. 1 pkt 2 Ustawy, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i uchwała taka jest aktem prawa miejscowego.

W niniejszym projekcie Uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamian mieszkań, kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego docelowego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także ustalone zostały zasady i warunki obniżki czynszu, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale docelowe i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Piława Górna.

Wprowadzone uregulowania zostały dostosowane do często zmieniających się potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna oraz do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Ponadto, w celu zabezpieczenia pokrycia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oddanych do użytku po kapitalnym remoncie oraz wybudowanych po roku 2004, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

Na podstawie przepisów niniejszej uchwały ustalone zostaną również kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych, powstałych w budynku oddanym do użytku po kapitalnym remoncie, gdzie z uwagi na wysoki standard mieszkań, stawka czynszu będzie jedną z wyższych stawek jaka obowiązuje w Gminie.

Przy ustalaniu powyższych zasad uwzględniono wymogi w/cytowanej ustawy oraz możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, biorąc pod uwagę także ich kondycję finansową.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały jest zasadne.