



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 4528

### UCHWAŁA NR XXV/151/16 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 28 września 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), Rada Gminy Kamienna Góra uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwałę stosuje się do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

**§ 2.** Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- 2) gmina - Gminę Kamienna Góra,
- 3) referat – referat zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Kamienna Góra,
- 4) wójt – Wójt Gminy Kamienna Góra,
- 5) dochód - dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- 6) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 182 z późn. zm.),
- 7) najniższa emerytura – kwota najniższych gwarantowanych świadczeń emerytalno-rentowych ogłoszona komunikatem Prezesa ZUS zamieszczona w Monitorze Polskim,
- 8) czynsz wolny – czynsz ustalony w drodze negocjacji lub przetargu w wysokości stawki za 1 (jeden) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 9) lista - roczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali.

**§ 3. 1.** Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz określa tryb i kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego lub lokali zamiennych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy dysponuje wójt na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

**§ 4. 1.** Mieszkaniowy zasób gminy składa się z lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i lokali zamiennych znajdujących się w budynkach będących jej własnością lub współwłasnością gminy.

2. Wykaz lokali socjalnych określa wójt na wniosek referatu.

**§ 5. 1.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są osobom spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają miejsce zamieszkania w miejscowości położonej na terenie gminy,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) posiadają trudną sytuację materialną.

2. Warunki określone w ust.1 pkt 2- 3 nie dotyczą osób, którym przysługuje:

- 1) uprawnienie do lokalu zamiennego,
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądu.

**§ 6.** Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące:

- 1) w lokalu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m<sup>2</sup> na osobę /metraż pokoi w budynkach własnościowych dotyczy wszystkich pokoi w budynku lub samodzielnych wyodrębnionych w nim lokali mieszkalnych/,
- 2) w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

**§ 7. 1.** Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu mieszkalnego rozumie się:

- 1) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 125% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
- 2) osoby wspólnie zamieszkujące, których dochód miesięczny na 1 (jednego) członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania nie przekracza 100% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.

2. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do przydziału lokalu socjalnego rozumie się:

- 1) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 70% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku,
- 2) osoby wspólnie zamieszkujące, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania nie przekracza 50% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym kwalifikację wniosku.

3. Za osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i kwalifikujące się do obniżki czynszu naliczonego, rozumie się najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 8. 1.** Gmina w każdym roku tworzy listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego i listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Do dochodu wlicza się sumę dochodów wnioskodawcy i członków jego rodziny lub osób bliskich zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez pracodawcę, Urząd Pracy lub Urząd Skarbowy.

3. Warunki mieszkaniowe oraz dochody osób ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego i socjalnego ujętych na liście podlegają ponownej weryfikacji przy opracowywaniu list osób do zawarcia umowy najmu na rok następny.

§ 9. Wynajmującym lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz lokale zamienne jest gmina reprezentowana przez wójta.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY POSTĘPOWANIA PRZY UBIEGANIU SIĘ O LOKAL Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY, Z WYŁĄCZENIEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m<sup>2</sup>**

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie w miejscowości na terenie gminy,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informacje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. W przypadku, gdy o najem ubiegają się małżonkowie lub osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i w drugim miejscu zamieszkania.

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

6. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale § 6 pkt 1 i 2, § 7 ust 1 i 2 zostają wpisane na listę osób oczekujących na wynajem.

## **Rozdział 3.**

### **KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM BĘDZIE PRZYSŁUGIWAĆ PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub pieczę zastępczą, a przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie gminy i zwrócą się z wnioskiem o najem lokalu w okresie do 2 lat od dnia uzyskania pełnoletniości,
- 2) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 7 ust. 2 pkt 1-2, wójt może zawrzeć umowę najmu na dotychczasowy zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kodeksu cywilnego,
- 5) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 6 pkt 1 i 2, § 7 ust 1 pkt. 1-2.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają wyrok sądu nakazujący opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu orzekający uprawnieniu do lokalu socjalnego,
- 2) opuszczają zakłady karne,
- 3) są osobami bezdomnymi,
- 4) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

5) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych określonych w § 6 pkt 1 i 2, § 7 ust 2 pkt 1-2.

**§ 12. 1.** W miarę potrzeb z zasobów mieszkaniowych gminy wójt wyznacza lokale zamienne, które w pierwszej kolejności przeznaczają do zasiedlenia dla:

- 1) lokatorów z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa i przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) lokatorów pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych,
- 3) lokatorów, których dotychczasowe lokale zostały uznane za niemieszkalne,
- 4) lokatorów podlegających przekwaterowaniu na czas remontu lokalu lub budynku,
- 5) lokatorów podlegających przekwaterowaniu z budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu.

**§ 13. 1.** W sytuacjach wyjątkowych i społecznie uzasadnionych dopuszcza się:

- 1) przydzielenie lokalu mieszkalnego jeśli warunki mieszkaniowe i materialne określone § 6 pkt 1, § 7 ust. 1 pkt 1-2 zostały minimalnie przekroczone,
- 2) przydzielenie lokalu dotychczas zamieszkiwanego bądź innego /odpowiedniego do norm zasiedlenia/ jeśli w lokalu po śmierci najemcy pozostały osoby, które nie spełniają warunków określonych w art. 691 § 1 kc pod warunkiem, że pozostają w trudnej sytuacji materialnej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) przydzielenie lokalu aktualnie zamieszkiwanego bądź innego /odpowiadającego normom zasiedlenia/ jeśli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego osoby te winny opuścić i opróżnić nieprawnie zajmowany lokal pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego o nakazanie eksmisji.

**§ 14. 1.** Umowy najmu na lokale socjalne zawiera się na czas określony, nie dłuższy niż na 3 lata.

2. Umowa może być przedłużona na następne okresy, jeżeli najemca spełnia warunki określone w § 7 ust. 2 pkt 1-2.

3. Lokale socjalne nie podlegają zamianie i sprzedaży.

4. Za porozumieniem stron, można zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

#### **Rozdział 4.**

### **TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH**

**§ 15. 1.** Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej. Wnioski mieszkaniowe corocznie są weryfikowane, oceniane i opiniowane przez Komisję Społeczną Rady Gminy Kamienna Góra.

2. Osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale zostają wpisane na listę osób ujętych do zawarcia umowy, zatwierdzonej przez wójta, którą podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kamienna Góra w terminie do 30 kwietnia każdego roku, po uprzednim opracowaniu projektu wykazu osób do umieszczenia na liście w terminie do 31 marca danego roku i wniesionych uwagach.

3. Najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych następuje w/g kolejności osób umieszczonych na liście.

4. Osoba, która trzykrotnie odmówi przyjęcia propozycji przydziału lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy osób oczekujących na mieszkanie. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli odmowa była związana z istotnymi przyczynami zdrowotnymi lub życiowymi danej osoby lub członków jej rodziny.

§ 16.1. Umowa może być zawarta z osobami - członkami wspólnoty samorządowej gminy, nie spełniającymi warunków określonych w § 5 ust 1 pkt. 2 jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które zobowiążą się do dokonania na koszt własny:

- 1) remontu lokalu mieszkalnego w złym stanie technicznym,
- 2) przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowy, nadbudowy lub adaptacji takich pomieszczeń, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń na użytkowanie wskazanych pomieszczeń.

2. Z osobą przeprowadzającą remont lokalu lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych albo rozbudowę, nadbudowę lub adaptację zawiera się pisemną umowę o remont z uwzględnieniem sposobu rozliczenia z tego tytułu.

3. Po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Umowa najmu zwolnionego 1 izbowego mieszkania może być zawarta z osobami posiadającymi tytuł prawny do zajmowania lokalu jeżeli są najemcami mieszkania, w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a zwolniona izba bezpośrednio przylega do obecnie zajmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal mieszkalny.

5. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

#### **Rozdział 5.**

### **KRYTERIA ODDANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m<sup>2</sup>**

§ 17.1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> są wynajmowane na zasadzie konkursu ofert stawki czynszu wolnego, dla rodzin wieloosobowych /minimum 5 osób/ nie posiadających tytułu prawnego do własnego lokalu, których dochody przekraczają ustalone kryteria, a we własnym zakresie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Stawkę wyjściową czynszu wolnego ustala się w wysokości 200% stawki czynszu podstawowego.

#### **Rozdział 6.**

### **WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI MIESZKALNYCH**

§ 18.1. Dopuszcza się zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy:

- 1) lokatorami mieszkań z zasobu gminy,
- 2) lokatorami mieszkań z zasoby gminy i lokatorami mieszkań należących do innych podmiotów,
- 3) lokatorami mieszkań z zasobu gminy i właścicielami mieszkań lub budynków.

2. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych powinna być społecznie uzasadniona. Wymaga porozumienia stron oraz uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu z właścicielami tych lokali.

§ 19.1. Wynajmujący może odmówić zamiany w sytuacji gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 2) lokator posiada zadłużenie z tytułu najmu lokalu a złożył wniosek o zamianę na lokal większy,
- 3) lokator posiada lokal socjalny,
- 4) lokator jest w trakcie budowy własnego domu.

§ 20.1. Wynajmujący może zaproponować zamianę lokalu na lokal wolny jeżeli:

- 1) w wyniku takiej zamiany gmina uzyska lokal o wyższym standardzie wyposażenia, wyższej powierzchni pokoi,
- 2) lokator nie przestrzega warunków umowy najmu,
- 3) lokator posiada znaczne zadłużenie lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję,

- 4) lokator zajmuje lokal nie dostosowany do warunków zdrowotnych, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim, a zamiana zlikwiduje lub zmniejszy występujące utrudnienia w funkcjonowaniu życiowym najemcy lub członkom jego rodziny,
- 5) nastąpiło zwiększenie liczby członków rodziny, nie zapewniające minimalnej normy powierzchni pokoi 5 m<sup>2</sup>, a sytuacja materialna rodziny nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 6) zajmowany lokal mieszkalny, budynek wymaga remontu o znacznych nakładach finansowych lub jest przeznaczony do rozbioru,
- 7) lokator ubiega się o lokal o niższym standardzie.

#### **Rozdział 7.**

#### **WYNAJEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ**

§ 21. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

#### **Rozdział 8.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Traci moc uchwała nr X/41/07 Rady Gminy w Kamiennej Górze z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wiejskiej Kamienna Góra.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*P. Pawlik*