



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 lutego 2017 r.

Poz. 819

### **OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**

z dnia 9 lutego 2017 r.

#### **w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296 i 1579) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr VIII/50/2003 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 2003 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. poz.1983), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XVIII.196.2016 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/50/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 3285).

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*W. Szydelko*

Załącznik do Obwieszczenia Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra

**UCHWAŁA NR VIII/50/2003  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
z dnia 18 czerwca 2003 r.**

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) **Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej ustawą, oraz w niniejszej uchwale.

2. Gmina Twardogóra wydziela lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa:

- o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Twardogóra,
- o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Twardogóra.

§ 2. 1. Gmina Twardogóra wynajmuje:

- lokale mieszkalne,
- lokale zamienne,
- lokale socjalne.

2. Gmina Twardogóra zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Gmina Twardogóra nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony, umów najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

§ 3. 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określaną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

**§ 4. 1.** Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przepisy § 3 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 4) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, lub w lokalach gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- 5) § 6 pkt 4 oraz § 3 pkt 1 muszą być spełnione łącznie,
- 6) osobom pozostawionym przez dotychczasowego najemcę lokalu, tj. jego dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom lub rodzeństwu chyba, że najemca zamieszkał w lokalu (domu) stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia zapewnia pozostałym osobom normy powierzchni pokoi wynikających z przepisów prawa.
- 7) osobom dokonującym zamiany lokali komunalnych na inne lokale, gdy jest to uzasadnione słusznymi interesami stron.

- 8) osobom, zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 9) osobom, które podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

**§ 7.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) bezdomnym, w stosunku do których Sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

**§ 8.** Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

**§ 9. 1.** Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

**§ 10.** Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 9 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

### **Rozdział 6.**

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

**§ 11. 1.** Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze, do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy.

2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze prowadzi listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

3. Wnioski rozpatruje i załatwia Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Rada Miejska w formie uchwały powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z:

- 1) trzech przedstawicieli Rady Miejskiej
- 2) jednego przedstawiciela Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej
- 3) jednego przedstawiciela Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
- 4) jednego przedstawiciela Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra

Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzane są sprawozdania, przedstawiane półrocznie Komisji Strategii i Rozwoju.

5. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

6. Listy osób uprawnionych sporządzane są w terminie do 31 marca każdego roku.

7. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie do dnia 31 stycznia każdego roku na okres jednego miesiąca w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Twardogóra i Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

8. Projekty list winny zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

9. Listy zatwierdza Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

10. Oprócz list osób uprawnionych mogą być w ciągu roku tworzone dodatkowe listy. Obejmują one osoby zakwalifikowane przez Społeczną Komisję do przeprowadzenia remontu, nadbudowy lub rozbudowy lokali i obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

11. Osoby dwukrotnie odmawiające zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu są skreślane z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

12. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach.

13. Posiedzenie Komisji zwołuje Przewodniczący Komisji.

14. Obsługę techniczną Komisji prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

**§ 12. 1.** Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kwota kaucji wynosi 3-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.<sup>1)</sup>

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

4. skreślony<sup>2)</sup>

**§ 13.** W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra może zdecydować o zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na czas oznaczony z pominięciem trybu określonego w niniejszej uchwale.

## **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.**

**§ 14.** Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek niebędący współnajemcą, osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka w Twardogórze lub miejscowości na terenie gminy Twardogóra; w lokalu /domu/ stanowiącym jego własność, bądź uzyskany na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

**§ 15.** Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.

**§ 16. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 14 i § 15 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

<sup>1)</sup> § 12 ust.2 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr XVIII.196.2016 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/50/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz.3285), który wszedł w życie 22 lipca 2016 r.

<sup>2)</sup> § 12 ust.4 skreślony przez § 1 pkt 2 uchwały wskazanej w odnośniku nr 1).

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

### **Rozdział 8.**

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

§ 17. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> następuje ze 100% zwykłą czynszu.

### **Rozdział 9.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali wytypowanych do remontu, nadbudowy i rozbudowy**

§ 18. 1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali i budynków wytypowanych do remontu, nadbudowy i rozbudowy, poprzez wywieszenie w swojej siedzibie wykazu na okres jednego miesiąca wraz z informacją o terminie składania wniosków.

2. Lokale wytypowane do remontu, nadbudowy i rozbudowy mogą być oddane w najem osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu lub osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) przedstawić oświadczenie o nieposiadaniu prawa do innego lokalu mieszkalnego, jeżeli nie są uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, lub oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) przedstawić projekt budowlany prowadzonych robót,
- 3) przedstawić oświadczenie potwierdzające posiadanie środków finansowych, niezbędnych do wykonania remontu, nadbudowy lub rozbudowy,
- 4) wykonać prace na koszt własny,
- 5) określić termin zakończenia prac.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2, o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są rozpatrywane przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze, po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

§ 21. Traci moc uchwała nr VI/38/94 Rady Miasta i Gminy w Twardogórze z dnia 16 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności, z późniejszymi zmianami.

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