



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 marca 2023 r.

Poz. 1908

### OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE

z dnia 23 lutego 2023 r.

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

1. 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 2019 r. poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz.1618), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą nr XXXVIII.328.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 3230);
- 2) uchwałą nr LII.443.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 3810);
- 3) uchwałą nr LVI.480.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 5880).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 3 uchwały nr XXXVIII.328.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 3230), który stanowi:

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

- 2) § 2 uchwały nr LII.443.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 3810), który stanowi:

„§ 2. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.”

- 3) § 2 i 3 uchwały nr LVI.480.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 5880), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Mirosław Adamczyk**

Załącznik do Obwieszczenia Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego  
tekstu uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania  
lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra

**UCHWAŁA NR XXXV.279.2021  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**

z dnia 24 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.<sup>[1]</sup>

**§ 3.** Traci moc 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.

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

---

<sup>[1]</sup>zmieniony przez § 1 uchwały nr XXXVIII.328.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 3230), który wszedł w życie 17 lipca 2021 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV.279.2021  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 24 marca 2021 r. <sup>[1]</sup>

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Twardogóra, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta i gminy Twardogóra oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra.

§ 2. Gmina Twardogóra, na zasadach i w przypadkach określonych w niniejszej uchwale wynajmuje lokale na czas nieoznaczony, lokale w ramach najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. 1. <sup>[2]</sup> Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydziela się mieszkanie, które wynajmowane będzie na czas trwania stosunku pracy w budynku nr 112 w Grabownie Wielkim lokal nr 1.

2. Umowa na czas trwania stosunku pracy może być zawarta z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu Gminy.

3. Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy zawierane będą z Gminą po uzyskaniu akceptacji pracodawcy.

4. W terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, dotychczasowy najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

5. Przepis, o którym mowa w ust. 4 nie ma zastosowania do najemców, którzy w związku z wykonywaną pracą nabyli prawo do emerytury lub renty. Osobom tym po wydaniu lokalu wynajmującemu przysługuje uprawnienie do innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. W przypadku zwolnienia lokalu wynajmowanego w ramach stosunku pracy, może on być w uzasadnionych przypadkach wynajęty osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na podstawie zasad określonych w niniejszej uchwale.

7. W stosunku do mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Twardogóra,
- 4) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Twardogóra,
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,

<sup>[1]</sup> zmieniony przez § 1 uchwały nr XXXVIII.328.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 3230), który wszedł w życie 17 lipca 2021 r.

<sup>[2]</sup> zmieniony przez § 1 uchwały nr LVI.480.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 5880), który wszedł w życie 16 grudnia 2022 r.

- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w ust. 1 pkt 1,
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy,
- 9) powierzchni mieszkalnej lokalu - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, w przypadku lokali jednoizbowych powierzchnię całkowitą pomniejszoną o 4 m<sup>2</sup> (pokój z funkcją kuchni),
- 10) wnioskodawcę - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Twardogóra z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
- 13) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
- 14) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 15) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem,
- 16) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Twardogóra z zamiarem stałego pobytu,
- 17) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne lub ich części, umowę najmu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 18) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę, którą Miasto jako właściciel upoważniło do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 19) zarządcą - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze,
- 20) tytuł prawny do innego lokalu - należy przez to rozumieć tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. 1. Oddanie w najem na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób pełnoletnich, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 160% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego 110% najniższej emerytury;

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób pełnoletnich, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, a także datę zawarcia umowy najmu nie przekracza:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 80% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego 55% kwoty najniższej emerytury.

§ 6. 1. Na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 20% stawki bazowej czynszu, z uwzględnieniem wysokości dochodu gospodarstwa domowego, przy czym:

- 1) dla gospodarstw wieloosobowych dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 125% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstw jednoosobowych dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 175% najniższej emerytury.

2. O obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy, którzy pobierają dodatek mieszkaniowy.

3. Stosuje się czynniki obniżające stawkę czynszu, które określa uchwała Rady Miejskiej Twardogóra w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Twardogóra.

§ 7. W przypadku umów zawartych po dniu 21.04.2019 r. wynajmujący co 5 lat weryfikować będzie spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie wynajmującego najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania wynajmującego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania jest mniejsza niż 7 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania jest mniejsza niż 12 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) 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 całkowitym lub znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy Twardogóra, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku z czym podlegają przekwaterowaniu,
- 3) zamieszkują w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 4) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na pobyt stały ludzi, lub w lokalach gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- 5) są członkami wspólnoty samorządowej gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Twardogóra,
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 7) § 5 ust. 1, § 9 ust. 1 pkt 4 oraz § 9 ust. 1 pkt 5, § 9 pkt 6 muszą być spełnione łącznie,
- 8) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 9) podjęły się dokonania nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy,

10) uprawnione są do lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego.

11) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Twardogóra.

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

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na pobyt stały ludzi,
- 2) są osobami bezdomnymi, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) są bezdomne, a ich ostatnie miejsce zamieszkania na terenie gminy obejmował okres co najmniej 5 lat,
- 6) są członkami wspólnoty samorządowej gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Twardogóra i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu
- 7) opuścili dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Twardogóra,

3. Osoby wymienione w ust. 1 i w ust. 2 powinny spełniać kryterium dochodowe określone w uchwale.

**§ 10.** Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 2, dopuszcza się zawarcie umowy na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal lub inny lokal jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 5 ust. 1, bez konieczności przeprowadzania procedury umieszczenia na liście oczekujących na lokal komunalny z zasobów Gminy.

**§ 11. 1.** Umową najmu socjalnego lokalu może być umowa najmu lokalu spełniająca wymogi określone w art. 22 ustawy.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 2 uchwały).

**§ 12.** Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony 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 7 m<sup>2</sup> na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 12 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

**§ 13.** Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

## **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**

**§ 14. 1.** W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali jeżeli:

- 1) przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne,

2) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany wzajemnej.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest złożenie wniosku o zamianę wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę, po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami należnymi,

2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

3) nieposiadanie przez małżonka i osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z najemcą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Koszty związane z zamianą, w tym remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

5. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 14 ust. 1 pkt 1, za zgodą obu wynajmujących i właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

6. Wynajmujący może dokonać zamiany na lokal o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie jeżeli najemca trwale zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć powiększenia się zaległości z tego tytułu i umożliwi regularne wpłaty zobowiązań.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek Najemcy lub jest proponowana przez Wynajmującego.

8. Zamiana lokalu z umową najmu socjalnego lokalu na lokal z umową na czas nieoznaczony może być uzależniona od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

9. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego w § 5 ust. 2 pkt 1 lub pkt 2,

2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego w § 5 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu zawieranej na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu składa wniosek o przydział lokalu w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze wraz z kompletem dokumentów niezbędnych do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

2. Formularz wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami dostępny jest do pobrania na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze oraz w biurze zakładu.

3. Wnioski rozpatruje i załatwia Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która działa w składzie co najmniej 4 osób.

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 Mieszkaniowej,

4) jednego przedstawiciela Burmistrza Miasta i Gminy,

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



6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach i rozpatruje złożone wnioski.

7. Posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zwołuje przewodniczący komisji.

8. Na posiedzeniach sporządza się projekty list w miesiącu marcu i w miesiącu wrześniu, a listy osób uprawnionych sporządza się w miesiącu kwietniu i w miesiącu październiku.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w trakcie weryfikacji wniosków kwalifikuje wnioskodawców na podstawie kryteriów ustalonych niniejszą uchwałą na listę:

- a) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- b) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

10. Projekty list, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Twardogóra oraz w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze dwa razy w roku tj. w miesiącu marcu dla wniosków złożonych w okresie od 1 września roku poprzedzającego do 28 lutego danego roku oraz miesiącu wrześniu dla wniosków złożonych w okresie od 1 marca do 31 sierpnia danego roku.

11. Projekty list umieszczone na tablicach w ww. siedzibach są dostępne do publicznej wiadomości do dnia sporządzenia list uprawnionych.

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

13. Listy osób uprawnionych sporządzane są dwa razy w roku tj. w terminie do 30 kwietnia danego roku dla wniosków złożonych w okresie od 1 września roku poprzedzającego do 28 lutego danego roku oraz do 31 października danego roku dla wniosków złożonych w okresie od 1 marca do 31 sierpnia danego roku.

14. Listy zatwierdza Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

15. Oprócz list uprawnionych mogą być tworzone dodatkowe listy, które obejmują osoby zakwalifikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do przeprowadzenia remontu, nadbudowy lub rozbudowy lokali i obiektów budowlanych stanowiących własność gminy.

16. Obsługę techniczną komisji prowadzi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

17. W celu weryfikacji danych zawartych we wniosku komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonych terminach złożyli wskazane przez komisję dokumenty i okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

18. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu socjalnego lokalu i listy zamian, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

19. Wynajmujący odmawia zawarcia umowy najmu i najmu socjalnego lokalu w przypadku:

- 1) niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy. Niezłożenie wymaganych dokumentów skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia,
- 2) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

**§ 16. 1.** Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

2. Osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu zostają skreślane z listy osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 17. 1.** Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu socjalnego lokalu, lokalu zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali może być uzależnione od wpłacenia 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.

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

**§ 18.** W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra może zdecydować o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu 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**

**§ 19.** Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposabiające, przysposobione i powinowaci w pierwszej linii pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwalnie 2 lata przed datą opuszczenia lokalu przez najemcę,
- 2) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 3) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 4) żadna z osób pozostająca w lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

2. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę zawarcie umowy najmu na podstawie ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu przez najemcę, który opuścił lokal oraz wymeldowanie się z lokalu.

3. W przypadku śmierci najemcy i pozostania w lokalu osób zamieszkujących wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu jest pełnoletnie rodzeństwo najemcy, powinowaci w pierwszej linii wobec zmarłego najemcy oraz wnukowie najemcy pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwalnie 2 lata do chwili śmierci najemcy,
- 2) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 3) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 4) żadna z osób pozostająca w lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

4. W przypadku spełnienia warunków wymienionych w ust. 1 i w ust. 4 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego, mniejszego lokalu.

5. Nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu, którego umowa zawarta jest w trybie najmu socjalnego lokalu.

**§ 20. 1.** Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 19 lub osoby bliskie, które nie zamieszkiwały z najemcą zobowiązane są bez wezwania opuścić i opróżnić lokal w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony przez osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 19 w terminie wskazanym w ust. 1, wszczęte zostanie postępowanie sądowe o eksmisję.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane 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.**

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

§ 21. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych określa się z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu nastąpi po konsultacji z osobą niepełnosprawną.

2. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu, powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku, lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne.

3. Lokale powinny posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w przepisach prawnych.

4. Lokale powinny zapewnić możliwość swobodnego wykonywania wszystkich czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu.

5. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

6. Przepisu z ust. 5 nie stosuje się, gdy w lokalu zamieszkuje tylko jedna osoba.

7. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają Powiatowe Zespoły do spraw orzeczenia o niepełnosprawności.

### **Rozdział 9.**

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

§ 22. 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 gospodarstwa domowego o wymaganej ilości osób wskazanej w ust. 1, lokal zostanie przydzielony z pominięciem warunku określonego w ust. 1.

### **Rozdział 10.<sup>[3]</sup>**

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

§ 23. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom umieszczonym na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego - w pierwszej kolejności, za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych według zasad ustalonych przez Zarządcę.

---

<sup>[3]</sup> zmieniony przez § 1 uchwały nr LII.443.2022 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 3810), który wszedł w życie 4 sierpnia 2022 r.

2. W przypadku braku zainteresowania najmem przez osoby umieszczone na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na zasadach określonych w rozdziale 6 uchwały, wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra, w tym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, a zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem na czas nieoznaczony pełnoletnim mieszkańcom Gminy Twardogóra o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, którzy na własny koszt zobowiązują się dokonać przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie lub wykonać remont lokalu w złym stanie technicznym i spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) osiągają dochód gospodarstwa domowego, który określa się jako średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy o najem do remontu nie niższy niż 180% i nie wyższy niż 400% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym oraz nie niższy niż 115% i nie wyższy niż 250% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) nie znajduje się na liście Krajowego Rejestru Długów;
- 3) zawrą z wynajmującym umowę, a następnie dokonają na własny koszt remontu lub modernizacji wytypowanego przez wynajmującego lokalu;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Lista lokali proponowanych do remontu lub modernizacji będzie przygotowywana przez zarządcę i podawana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie wynajmującego. W oparciu o przedmiotową listę i opracowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra regulamin, zainteresowane osoby będą mogły składać wnioski w określonym przez zarządcę terminie.

4. Szczegółowy zakres remontu, będzie ustalony w umowie o remont lub modernizację, zawartej pomiędzy wynajmującym, a osobą zakwalifikowaną do przydziału lokalu do remontu.

### **Rozdział 11. Podnajem lokali**

**§ 24. 1.** W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia,
- 4) wyjazdu za granicę z zamiarem powrotu do kraju.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) podnajem lokalu spowoduje przegęszczenie.

### **Rozdział 12. Tymczasowe pomieszczenia**

**§ 25. 1.** Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi w sytuacjach wskazanych w art. 25d ustawy.

### **Rozdział 13.**

#### **Rozwiązanie dotychczasowej umowy**

§ 26. 1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu jeżeli najemca, jego małżonek osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Umowę najmu można rozwiązać zgodnie z art. 11 ustawy.

### **Rozdział 14.**

#### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań gminy**

§ 27. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).