



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 lipca 2026 r.

Poz. 3223

### **UCHWAŁA NR XXX/181/2026 RADY MIEJSKIEJ PIESZYCE**

z dnia 24 czerwca 2026 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725, z późn. zm.) – Rada Miejska Pieszycy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Regulamin określający zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały

**§ 2. 1.** Traci moc uchwała nr VI/37/2015 Rady Miejskiej Pieszycy z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 1730).

2. Do spraw wszczętych niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieszycy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
**Małgorzata Moździerz**

Załącznik do uchwały nr XXX/181/2026  
Rady Miejskiej Pieszyc  
z dnia 24 czerwca 2026 r.

## **Regulamin określający zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszyc**

### **I. Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszyc, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Ilekróć 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;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszyc;
- 4) lokalu do remontu we własnym zakresie – należy przez to rozumieć lokal gminny, w którym przyszły najemca własnym staraniem i na własny koszt wykona remont w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 8) mieszkaniu społecznym – należy przez to rozumieć mieszkanie dedykowane osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, potrzebującym dodatkowego wsparcia oraz zapewnienia lokalu o niskim czynszu;
- 9) mieszkaniu treningowym i wspomagany – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony dla osoby, która ze względu na trudną sytuację życiową potrzebuje wsparcia w codziennym funkcjonowaniu. Osoby korzystające z lokalu obejmowane są opieką specjalistów, nauką samodzielności i pomocą w integracji ze społecznością lokalną w celu umożliwienia prowadzenia samodzielnego życia;
- 10) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego 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;
- 11) usamodzielnionych wychowankach – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w związku z uzyskaniem pełnoletności, w stosunku do których na Gminie ciąży obowiązek udzielania pomocy, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) najniższe wynagrodzenie brutto – należy przez to rozumieć kwotę, która określa prawne minimum wynagrodzenia;

- 14) zasadach punktacji – należy przez to rozumieć zasady przypisywania liczby punktów określonej sytuacji lub określonego zdarzeniu wynikającemu z wniosku o przyznanie lokalu, celem umożliwienia sporządzenia określonych list, ujęte załączniku do zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Pieszycy nr 241/2023 z 20 listopada 2023 r.;
- 15) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Pieszycę;
- 16) zarządzającym mieszkaniowym zasobem Gminy – należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej;
- 17) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowości położone w sąsiednich gminach powiatu, tj. w mieście Dzierżoniów, oraz w gminach: Bielawa, Dzierżoniów, Piława Górna, Niemcza, Łagiewniki;
- 18) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, w którym wnioskodawca posiada stały ośrodek interesów życiowych i gdzie koncentrują się jego sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe; potwierdzeniem centrum życiowego mogą być w szczególności: zameldowanie na terenie Pieszyc przez okres co najmniej ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, umowa najmu lokalu, zarejestrowana w Urzędzie Skarbowym, korzystanie z usług wychowawczo-oświatowych na terenie Gminy, przez okres co najmniej 2 lat, rozliczanie podatku dochodowego ze wskazaniem na miejsce zamieszkania w Pieszcach przez okres co najmniej 2 ostatnich lat;
- 19) bezdomność – przebywanie na terenie Gminy Pieszycy osoby niezamieszkującej w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania.

### **§ 3. Gmina wynajmuje:**

- 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony lub czas oznaczony – na wniosek najemcy, w tym lokale do remontu we własnym zakresie;
- 2) lokale socjalne na czas oznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

**§ 4. 1.** Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

2. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach mieszkalnych, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków;
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością w. c, umywalni, łazienek.

## **II. Wysokość dochodów uprawniających do zawarcia umowy najmu; kryteria uprawniające do zawarcia umowy**

**§ 5. 1.** Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Pieszycy;
- 2) uzyskują dochód uzasadniający oddanie w najem lokal na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Pieszycy.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

**Propozycja kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokali komunalnych**

Dochód liczony jako średni miesięczny dochód netto z ostatnich 3 miesięcy, w odniesieniu do minimalnego wynagrodzenia za pracę.

| Rodzaj gospodarstwa | Maksymalny dochód                         |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Jednoosobowe        | do 100% minimalnego wynagrodzenia         |
| Wieloosobowe        | do 65% minimalnego wynagrodzenia na osobę |

Propozycja ma charakter poglądowy i może zostać dostosowana do polityki mieszkaniowej Gminy Pieszyce.

**§ 6. 1.** Przesłankami do uznania, że osoba posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu). Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 3) bezdomność;
- 4) najmowanie lokalu mieszkalnego lub części lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszyce przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2;
- 5) zamieszkiwanie w placówkach opiekuńczo-wychowawczych i w rodzinach zastępczych, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2.

2. Przesłanek, o których mowa w ust. 1 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, lokalu położonego na terenie Gminy Pieszyce lub miejscowości pobliskiej, umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lub położonego na terenie Gminy Pieszyce lub w innej miejscowości z których pożytki dają możliwość zabezpieczenia tych potrzeb we własnym zakresie;
- 2) były najemcami lokali z zasobu Gminy, a utraciły lokal z powodu eksmisji, przekazania lokalu innej osobie bez zgody Gminy lub przekazania Gminie.

**§ 7.** W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w szczególności:

- 1) osobom, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) wychowankom, opuszczającym domy dziecka i inne placówki opiekuńczo - wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- 3) osobom zamieszkującym w mieszkaniu treningowym i wspomagającym;
- 4) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkiwania była Gmina Pieszyce.

**§ 8.** Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy przekroczyły wysokość określoną w § 5 ust. 3 pkt 1 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu, nie objętego najmem socjalnym, na czas nieoznaczony, w ramach zamiany lokali lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się do najmu socjalnego.

**§ 9.** Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

**§ 10.** Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu, który może służyć zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych.

**§ 11.** Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

**§ 12. 1.** Lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje je do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które zobowiążą się do wykonania we własnym zakresie remontu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, na podstawie umowy zawartej z zarządzającym mieszkaniowym zasobem Gminy, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Z najemcą, który otrzymał lokal do remontu we własnym zakresie, zawarta zostaje umowa wskazująca na zakres niezbędnych prac remontowych, do wykonania których zobowiązuje się najemca oraz maksymalną kwotę wydatków na remont, uprawniających do złożenia wniosku, o którym mowa w ust 3.

3. Najemca, który wykonał remont zgodnie z umową wskazaną w ust 1 może złożyć wniosek o udzielenie ulgi w zapłacie czynszu, przy czym ustalenia w tej kwestii dokonuje Burmistrz, w oparciu o wartość dokonanych prac remontowych.

### **III. Poprawa warunków zamieszkania**

**§ 13. 1.** Wnioskodawca może złożyć wniosek o poprawę warunków zamieszkiwania w przypadku:

- 1) braku możliwości swobodnego poruszania się lub braku możliwości samodzielnej egzystencji w lokalu członka gospodarstwa domowego. Stan ten należy udokumentować orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności o niepełnosprawności narządów ruchu;
- 2) zamieszkiwania w lokalu, w którym przypadająca na członka gospodarstwa domowego powierzchnia użytkowa lokalu wynosi poniżej 8 m<sup>2</sup> w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 15 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

2. Poprawa warunków zamieszkania może nastąpić poprzez:

- 1) przyznanie prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę;
- 2) przyznanie prawa najmu do innego lokalu;
- 3) wskazanie do najmu pomieszczenia niemieszkalnego lub lokalu, z możliwością zaadaptowania lub remontu przez wnioskodawcę własnym staraniem i na własny koszt.

3. Wnioskodawca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej roku przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz prawidłowo z niego korzystał.

4. Przyznanie prawa najmu lokalu sąsiadującego z lokalem dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę nie może spowodować, że przypadająca na członka gospodarstwa domowego łączna powierzchnia użytkowa lokalu przekroczy 15 m<sup>2</sup> w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 30 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

5. Gmina z własnej inicjatywy może przyłączyć lokal będący pustostanem, który nie spełnia warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego, do lokalu stanowiącego własność Gminy będącego w bezpośrednim sąsiedztwie, za zgodą najemcy tego lokalu.

#### **IV. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu**

§ 14. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszyce i dotyczy osób mieszkających w lokalach o dużej powierzchni, mających zaległości czynszowe, a które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach). Możliwa jest również zamiana mieszkań o podwyższonym standardzie, których najemcy mają problem z opłacaniem czynszu.

2. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Gmina może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) ze względu na stan zdrowia, w tym z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim;
- 2) ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 3) ze względu na sytuację rodzinną;
- 4) gdy zajmowany lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

4. Uwolnione w wyniku zamiany lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży.

5. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 15. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Gmina może zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 16. Gmina Pieszyce zapewnia lokale zamienne osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje;
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 5) które pozostawią do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal lub nieruchomość.

#### **V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali i najem lokali do remontu we własnym zakresie oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 17. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszyce sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz powołuje i odwołuje członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Tryb pracy oraz zakres działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony przez Burmistrza.

**§ 18.** 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych;
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

3. Wnioski dotyczące spraw wymienionych w ust. 1 uchwały przyjmuje i realizuje zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

5. Ocena wniosków odbywa się w oparciu o złożoną dokumentację oraz wynik punktacji określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje prawidłowo złożone wnioski, które zostały złożone w danym miesiącu. Projekty list, o których mowa w § 19 podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta.

**§ 19.** 1. Na podstawie wniosków sporządzane są listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu.

2. Burmistrz Miasta może oddać lokal w najem wnioskodawcy nieumieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.

**§ 20.** 1. Osoby zakwalifikowane na listy, z którymi nie zawarto umowy najmu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zachowują to prawo jeżeli nadal spełniają kryteria określone w Regulaminie. Na wezwanie Komisji Mieszkaniowej osoby te winny złożyć uaktualnione wnioski wraz z załącznikami w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

2. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację list, o których mowa w § 19 ust. 1.

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować przesunięcie osoby na dalszą pozycję listy.

**§ 21.** 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

**§ 22.** Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, mogą podlegać weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu oraz pozostałych kryteriów, wynikających z Regulaminu.

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

§ 23. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz Miasta, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki:

- 1) w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w uchwale;
- 2) zostały zgłoszone zarządcy do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu za życia najemcy;
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu.

## **VII. Warunki najmu lokali w budynku komunalnym przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach**

§ 24. Ustanawia się w budynku przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach następujące zasady wynajmowania mieszkań, które zapewnią racjonalną gospodarkę lokalami mieszkalnymi, a które wynikają z zasad określonych umową z BGK o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów remontu i przebudowy budynku przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach.

§ 25. 1. Umowy najmu lokalu komunalnego w budynku przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach mogą być zawierane z osobami zamieszkującymi na stałe na terenie Gminy Pieszyce, spełniającymi kryteria wskazane w Rozdziale II niniejszego Regulaminu przy uwzględnieniu zasad wskazanych w niniejszym Rozdziale.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu w budynku przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach oraz w innych nowo wybudowanych budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a które będą zasiedlane są również osoby, które przekażą do zasobu Gminy Pieszyce, w trybie zamiany, lokal mieszkalny dotychczas zajmowany, a którego stan techniczny umożliwi jego ponowne zasiedlenie (zgodnie z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)).

3. Listy przyszłych najemców lokali wskazach w ust 1 ustala Burmistrz, biorąc również pod uwagę następujące warunki:

- a) w ostatnich trzech latach Wnioskodawca nie miał zaległości w opłatach za dotychczas użytkowany lokal,
- b) stosował się do zasad współżycia społecznego w dotychczasowym miejscu zamieszkania i nie wykroczył przeciwko porządkowi domowemu (dotyczy wnioskodawcy oraz zamieszkujących z nim członków rodziny), co potwierdzają w szczególności brak prawomocnych wyroków dotyczących zakłócania porządku publicznego, brak interwencji Policji związanych z zakłócaniem porządku domowego,
- c) posiada stałe udokumentowane i regularne źródło dochodu pozwalające na utrzymanie gospodarstwa domowego oraz terminowe regulowanie opłat mieszkaniowych,
- d) nie posiada wymagalnych zobowiązań finansowych wobec Gminy Pieszyce.

4. Warunkami dodatkowo branymi pod uwagę przy kwalifikacji najemców do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 jest niepełnosprawność fizyczna bądź umysłowa lub przewlekła choroba uzasadniająca potrzebę poprawy warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy lub członków rodziny.

5. W budynku przy ul. Kościuszki 6a w Pieszycach przeznaczają się minimum:

- a) 1 (jeden) lokal na zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osób starszych, w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015 roku o osobach starszych, a które spełniają kryteria określone w niniejszym Regulaminie,
- b) 2 (dwa) lokale na zapewnienie potrzeb mieszkaniowych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 roku o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, a które spełniają kryteria określone w niniejszym Regulaminie.

**§ 26.** 1. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może zawrzeć umowę najmu lokalu z rodziną o wyższym dochodzie niż określony w § 5 Regulaminu, jeżeli wśród członków rodziny występuje niepełnosprawność fizyczna bądź umysłowa lub przewlekła choroba uzasadniająca potrzebę poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu przewidzianego dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku, mają najemcy, którzy oprócz spełnienia kryteriów zawartych w powyższym paragrafie, przedstawiają orzeczenie o niepełnosprawności (dotyczy wnioskodawcy lub zamieszkujących z nim członków rodziny).

**§ 27.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych następuje pomiędzy Gminą Pieszycę a najemcami lokali, spełniającymi kryteria określone w § 25.

2. Burmistrz wskazuje lokal do zamiany zgodnie z normami powierzchniowymi określonymi w uchwale nr XXXII/230/2021 Rady Miejskiej Pieszyc z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycę na lata 2022 – 2027”.

3. Burmistrz może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególnie uzasadnionych przypadkach, między innymi gdy informacje zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach są niezgodne ze stanem faktycznym, a zostaną ujawnione w trakcie rozpatrywania wniosków lub osoby, składające wniosek uprzednio dopuściły się dewastacji innego lokalu komunalnego lub uporczywie naruszały porządek domowy w uprzednio zajmowanym lokalu.

4. Wniosek o zamianę mieszkania należy złożyć w Urzędzie Miasta i Gminy Pieszycę. Druk wniosku wg określonego wzoru, zawierający oświadczenie, o którym mowa w ust. 2 można pobrać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pieszycę lub na stronie internetowej.

5. Wnioskodawca składa Oświadczenie zobowiązując się do opuszczenia, opróżnienia z rzeczy i osób (wymeldowania) oraz przekazania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie technicznym nadającym się do ponownego zasiedlenia (zgodnie z art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.725) w ciągu 30 dni od daty wskazania mu nowego lokalu.

6. Wnioskodawca przedkłada dokumenty potwierdzające spełnianie kryterium dochodowego, określonego w § 25 ust. 2 lit. c oraz danych potwierdzonych przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Pieszycę dotyczących dotychczas wynajmowanego lokalu w zakresie:

- a) posiadania tytułu prawnego do lokalu,
- b) powierzchni mieszkania i stanu liczebnego rodziny zamieszkującej lokal,
- c) braku zaległości i regularnego wnoszenia opłat,
- d) stanu technicznego wynajmowanego lokalu.

**§ 28.** 1. Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej rozpatruje wnioski i przygotowuje projekt listy oczekujących na zamianę lokali, w trybie określonym w Regulaminie.

2. Zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową i zatwierdzony przez Burmistrza projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pieszycę (z uwzględnieniem przepisów RODO), wraz z informacją dotyczącą uprawnień i terminu do składania odwołań.

3. Burmistrz na podstawie zatwierdzonej (po rozpatrzeniu odwołań) listy osób uprawnionych do zamiany lokali wskaże lokal w nowym zasobie.

4. Umowy na wskazane lokale zostaną przygotowane i podpisane z Urzędem Miasta i Gminy Pieszycę.

§ 29. 1. Odwołanie od decyzji Burmistrza w sprawie przydziału lokali przysługuje wnioskodawcy w terminie 21 dni od dnia podania listy oczekujących, w sposób wskazany w § 29 ust. 2.

2. Odwołanie kierowane jest do Burmistrza, za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej.

3. Burmistrz rozpatruje odwołanie w terminie 30 dni od dnia jego złożenia przez wnioskodawcę.

§ 30. 1. W przypadku wyrażenia przez Burmistrza zgody na zamianę mieszkań, w trybie określonym w § 27 osoba ubiegająca się o zamianę zobowiązana jest przekazać zajmowany dotychczas lokal protokołem zdawczo–odbiorczym do Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Pieszyce, w terminie ustalonym z Wydziałem, w stanie technicznym i sanitarnym nadającym się do zasiedlenia tj.: zgodnie z art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Nieprzekazanie dotychczasowego lokalu w oznaczonym terminie i stanie technicznym skutkuje nieważnością wszystkich dotychczas zawartych umów, porozumień i oświadczeń związanych z zamianą lokalu. Jednocześnie osoba ubiegająca się o zamianę zobowiązana jest do niezwłocznego (**maksymalnie 30 dni**) zwolnienia, przydzielonego w ramach zamiany, lokalu.

3. Obowiązki w zakresie przekazywania i przejmowania lokali wykonuje Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Pieszyce.

§ 31. W przypadku, gdy liczba zatwierdzonych wniosków i zrealizowanych zamian będzie mniejsza od liczby nowo oddanych do użytku lokali, niezamienione lokale podlegają zasiedleniu w oparciu o zapisy niniejszego Regulaminu, z wyłączeniem zapisów niniejszego rozdziału. W szczególności obowiązuje, po weryfikacji formalnej, aktualna lista osób uprawnionych do otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego.