



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 stycznia 2020 r.

Poz. 108

### **UCHWAŁA NR XVIII/134/2019 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ**

z dnia 20 grudnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska w Leśnej uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna.

2. Ilekroć 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 (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Leśną;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

3. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Leśna, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

#### **Rozdział 2.**

##### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu lub w podnajem na czas**

§ 2. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego na czas określony może nastąpić na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

3. W przypadku umów zawieranych na czas oznaczony lokali do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy, dochód miesięczny nie może przekroczyć 300% najniższej emerytury i 200% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

§ 3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady i tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób**

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Leśna przeznaczone są na wynajem na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Gmina wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,
- 3) lokale zamienne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m<sup>2</sup>,
- 5) mieszkania chronione.

3. Lokale o których mowa w § 5 ust. 2 lit. a uchwały następują w trybie najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony lub najmu na czas nieoznaczony.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) listy mieszkaniowej sporządzonej zgodnie z przyjętym trybem i zatwierdzonej przez Burmistrza Leśnej,
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
- 4) ugody sądowej.

§ 5. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania wniosków o najem socjalny lokalu, najem na czas oznaczony i nieoznaczony sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję powołuje w drodze zarządzenia Burmistrz Leśnej.

3. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć w tym celu w Urzędzie Miejskim w Leśnej odpowiedni wniosek o przydział lokalu.

4. Wnioski opiniowane są przez Komisję, która:

- 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji lokalowych w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, jeśli jest to konieczne,
- 2) na początku każdego roku ustala projekt list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i przedkłada go do akceptacji Burmistrzowi Leśnej.

5. Komisja może nie uwzględniać wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna, a umowa najmu została z nimi rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:

- 1) niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu;
- 2) rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego;

- 3) niezamieszkiwania w lokalu;
- 4) posiadania zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

6. Wnioski rozpatrywane są negatywnie, gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą lub wnioski są niekompletne, albo nie zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie. Negatywnie zaopiniowanym wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu, o czym właściwy w sprawach mieszkaniowych Referat Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska w Urzędzie Miejskim w Leśnej niezwłocznie pisemnie informuje Wnioskodawcę.

7. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek aktualizowania informacji zawartych we wnioskach w przypadku:

- 1) zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon, itp.),
- 2) zmiany adresu zamieszkania,
- 3) dostarczania informacji o aktualnych dochodach w terminie do 30 listopada każdego roku.

8. Niezłożenie wniosku aktualizacyjnego w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uznane będzie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.

9. Ostatecznej akceptacji projektu list przydziału mieszkań dokonuje Burmistrz Leśnej.

10. Zaakceptowane przez Burmistrza Leśnej listy na dany rok podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Leśnej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego, w terminie nie później niż do 31 grudnia każdego roku.

11. Na każdym etapie załatwienia sprawy najmu, osoba ujęta na liście uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, może być wykreślona, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
- 2) osoba przestanie spełniać kryteria i warunki ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) otrzyma trzy propozycje zawarcia umowy najmu na lokal i nie przyjmie tej propozycji,
- 4) złoży podanie o wykreślenie z listy.

**§ 6. 1.** Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego wraz z wnioskodawcą,
- 2) notatkę służbową spisaną przez pracownika właściwego w sprawach mieszkaniowych Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska z rozmowy z wnioskodawcą lub osobą ubiegającą się o przydział lokalu mieszkalnego wraz z wnioskodawcą - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie,
- 3) upływu terminy ważności skierowania.

2. Przed przedstawieniem trzeciej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach trzeciej odmowy, określonych w § 5 ust. 11 pkt 3.

**§ 7.** Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub osobę ubiegającą się o przydział mieszkania wraz z wnioskodawcą i skutkuje podpisaniem odpowiedniej umowy z Gminą.

**§ 8. 1.** Odwołania od sposobu rozpatrzenia wniosków o najem lokali są przyjmowane do dnia 31 stycznia roku następnego.

2. Odwołanie składa się do Burmistrza Leśnej.

3. Burmistrz w przypadku uznania, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, zmienia odpowiednio kwalifikację wniosku, o czym powiadamia wnioskodawcę.

4. O wyniku rozstrzygnięcia sprawy wraz z uzasadnieniem zainteresowani są powiadamiani pisemnie przez Burmistrza Leśnej w terminie do dnia 31 marca.

5. Osoby, którym w wyniku uwzględnienia odwołania przyznano prawo najmu lokalu są dopisywane do sporządzonych wcześniej list. Osoby, którym w wyniku uwzględnienia odwołania przyznano prawo najmu lokalu są dopisywane do sporządzonych wcześniej list.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 9. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) mieszkają w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy lub rozbiórki budynku;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się kryterium dochodowego.

3. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu mają osoby które:

- 1) nabyły prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 uchwały;
- 4) opuścili Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. bezdomność, w przypadku gdy ostatnie miejsce zameldowania znajdowało się na terenie gminy Leśna,
2. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 11. 1.** Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku gdy:

- 1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu,
- 2) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka rodziny uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji,
- 3) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom rodziny z uwagi na zbyt małą powierzchnię, zgodnie z art. 9 ust 2 uchwały,

4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do potrzeb i najemca chce zamienić dotychczasowy lokal na inny o mniejszej powierzchni.

2. Zamiana lokali o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 3-4 odbywa się na podstawie wniosków o zamianę lokali. Tryb rozpatrywania wniosków o zamianę lokali pozostaje taki sam jak w przypadku wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu, określony w rozdziale 3 uchwały.

3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona, w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

### **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**

**§ 12.** Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

**§ 13.** W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

1. żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
2. wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania mieszkania;
3. nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
4. osoby te osiągają dochód nieprzekraczający określonego kryterium dochodowego;
5. utrzymują mieszkanie w należyтым stanie.

**§ 14.** W razie śmierci najemcy pozostałe w lokalu osoby mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

1. zamieszkiwały wspólnie z najemcą przed jego śmiercią;
2. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości;
3. nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

**§ 15. 1.** W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 13 i § 14, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości czynszu za zajmowany lokal.

2. Z uprawnienia określonego w § 12 korzystają tylko osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i złożą odpowiedni wniosek o regulację stanu prawnego lokalu.

3. W przypadku gdy lokal obciążony jest zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie spłaty całego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami lub spłaty częściowej poprzez rozłożenie zadłużenia na raty. Umowa najmu zawierana jest wówczas na 12 miesięcy w celu weryfikacji spłacalności zadłużenia.

## **Rozdział 8.**

### **Najem pomieszczeń niesamodzielnych, łączenie i podział lokali**

§ 16. W celu likwidacji pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się zawarcie umowy najmu na to pomieszczenie na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie na jego wniosek.

§ 17. Najemca może wystąpić z wnioskiem i przyłączenia do swojego lokalu zwolnionej izby lub lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie w celu zwiększenia powierzchni mieszkalnej, jeżeli zwolniona izba lub lokal są bezpośrednio przyległe do obecnie najmowanego lokalu i połączenie to stanowić będzie konstrukcyjnie jeden lokal.

§ 18. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 19. Burmistrz Leśnej po zasięgnięciu opinii Komisji wydaje zgodę na przyłączenie lub dokonanie podziału, o których mowa w niniejszym rozdziale oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umowy najmu.

## **Rozdział 9.**

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

§ 20. 1. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, bez względu na przyczynę niepełnosprawności – musi być wyposażony w indywidualną łazienkę z WC (z wanną lub brodzikiem). W przypadku najmu socjalnego lokalu (obniżony standard) dopuszcza się możliwość wydzielenia brodzika z części lokalu (w jego obrębie) i umiejscowienie pomieszczenia WC poza lokalem w budynku, jak również umiejscowienie brodzika i pomieszczenia WC poza lokalem w budynku (nie dotyczy osób z orzeczoną znacznym stopniem niepełnosprawności).

2. Na rzecz osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz korzystającej z przedmiotów rehabilitacyjnych w postaci: protez, kul, balkonika i innych wskazywany lokal musi być:

- 1) usytuowany na poziomie parteru,
- 2) usytuowany w budynku, w którym istnieje możliwość zamontowania pochylni bądź rampy,
- 3) wyposażony w łazienkę z WC przystosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

3. W lokalu wskazywanym na rzecz gospodarstwa domowego, w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna spędzająca znaczną część dnia w pozycji leżącej, wymagająca korzystania ze specjalistycznego łóżka lub sprzętu – musi znajdować się oddzielny pokój dla tej osoby.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady przeznaczania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione**

§ 21. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze społecznością lokalną.

3. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

4. Dysponent lokalu ponosi opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, a także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 22. Osoby umieszczone na dotychczasowych listach osób oczekujących na lokal mieszkalny i lokal socjalny zostaną przeniesione na listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i przydział socjalny lokalu z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 23. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XL/255/2017 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 31 października 2017 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnej.

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

Przewodnicząca Rady:  
*M. Borysiewicz*