



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia wtorek, 7 listopada 2023 r.

Poz. 5369

### UCHWAŁA NR LXXIV/556/2023 RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM

z dnia 27 września 2023 r.

#### **w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim, uchwała co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr VI/48/2015 z dnia 25 marca 2015 roku, w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r., poz. 3007).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Dorota Michalak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/556/2023  
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim  
z dnia 27 września 2023 r.

## **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lidzbark Warmiński;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Lidzbarka Warmińskiego;
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim;
- 5) Administratorze - należy przez to rozumieć Administrację Budynków Komunalnych Sp. z o. o. w Lidzbarku Warmińskim, zarządcę zasobu komunalnego Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, której Gmina powierzyła administrowanie na zasadzie odrębnej umowy;
- 6) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury wskazaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

1. Obniżka w wysokości 10 % należnego czynszu jest udzielana najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi 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;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub schorzeń.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 i nie przekraczają dochodu określonego w § 3.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;

### **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców;

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach z tytułu należności czynszowych oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy;

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego;

4. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu mieszkalnego na inny, którego koszty utrzymania są niższe.

### **Rozdział 6.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy składają pisemny wniosek;

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklaracje o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

**§ 11. 1.** Wnioski podlegają weryfikacji oraz opinii Komisji.

2. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane oraz zaopiniowane przez Komisję, wpisuje się na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych.

3. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Komisja przedkłada Burmistrzowi.

4. Lista oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy jest aktualizowana dwa razy w roku, t.j. do 30 czerwca oraz do 31 grudnia.

5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach, mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

7. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy, zobowiązany jest przed każdą aktualizacją listy złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, na pisemny wniosek Gminy w celu potwierdzenia spełnienia kryterium dochodowego.

8. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust. 7 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów komunalnych Gminy.

9. Rozpatrywaniem wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński zajmuje się Komisja Społeczna, której skład, pracę oraz regulamin ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia.

10. Zasady, o których mowa w § 10 oraz w § 11 ust. 1 - 9 stosuje się odpowiednio do najmu lokali socjalnych.

## **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. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż trzy miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu, osoby bliskie określone w art. 691 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (j. Dz. U z 2023 r., poz. 1610), które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się o w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych w § 3 lub § 4 niniejszej uchwały. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Umowa najmu z osobami wymienionymi wyżej może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada ich zdolności finansowej.

4. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu mieszkalnego, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem, pozostającym w tym lokalu.

5. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnością:

- 1) dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają poruszanie się, należy uwzględnić przede wszystkim:
  - a) wejście do budynku, lokalu, przejścia pomiędzy pomieszczeniami nie powinny posiadać zmian poziomów lub powinny być one zniwelowane za pomocą np. pochylni;
  - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
  - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
  - d) pomieszczenia higieniczni - sanitarne powinny uwzględniać przestrzeń manewrową o szerokości co najmniej 150 cm, oraz powinny być wyposażone w niezbędne uchwyty;
  - e) antypoślizgowe posadzki;
- 2) dla osób z dysfunkcją narządu wzroku należy uwzględnić przede wszystkim:
  - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów;
  - b) oznaczenia kontrastowe w budynku, w miejscach przeszklonych oraz w miejscach występowania różnicy poziomów;
- 3) Lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby z daną niepełnosprawnością;

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 może być wynajęty osobie z niepełnosprawnością pod warunkiem, że zaakceptuje ona propozycję najmu tego lokalu.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust 2b ustawy**

**§ 14.** 1. Gmina przeznacza wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, na realizację zadań własnych przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku, o pomocy społecznej (j Dz. U. z 2023 r., poz. 901) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku, o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (j Dz. U. z 2023 r., poz. 1426).

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Lidzbarku Warmińskim składa do Burmistrza wnioski wraz z umotywowaniem, opisem minimalnego standardu lokalu, oczekiwania odnośnie dostosowania lokalu do potrzeb osoby z niepełnosprawnością, określeniem czasu najmu lokalu, określeniem wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do indywidualnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przeznaczania lokalu mieszkalnego na cele określone w ust. 1 należy do Burmistrza, po uzyskaniu opinii Komisji.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady i tryb postępowania w przypadku oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu**

**§ 15.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczyć lokale do najmu, pod warunkiem wykonania remontu przez najemcę;

2. O przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się wnioskodawcy:

- 1) znajdujący się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy lub
- 2) którzy posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy a chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny, zakwalifikowany do remontu, jednakże przekazany do dyspozycji Gminy zajmowany lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 16. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonech przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

§ 17. Do wniosków złożonych, zweryfikowanych pozytywnie i nieujętych na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy, przeprowadza się ich powtórny weryfikację w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.