



**Burmistrz Gminy i Miasta Lubomierz**

Plac Wolności 1 59-623 Lubomierz  
tel. 75 78 33 166 \* fax 75 78 33 167  
[www.lubomierz.pl](http://www.lubomierz.pl) \* e-mail: [ugim@lubomierz.pl](mailto:ugim@lubomierz.pl)

RT.7021.1.2020

Lubomierz, dnia 16.01.2020 r.

RADA MIEJSKA GMINY  
59-623 LUBOMIERZ  
tel. 075 783 3151, 075 783 3166  
fax 075 783 3167  
—4—

DATA WYKONU:  
16. 01. 2020 r.  
[Signature]

**Rada Miejska  
Gminy Lubomierz  
w/m**

W odpowiedzi na przegłosowany wniosek nr 1 na posiedzeniu XV Sesji Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 30 grudnia 2019 r. dot. zweryfikowania zasad korzystania z lokali socjalnych, Burmistrz Gminy i Miasta Lubomierz w załączeniu przedkłada informację wraz z uchwałą dotyczącą zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz.

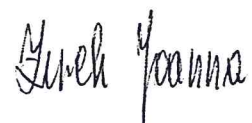
**BURMISTRZ**  
Gminy i Miasta Lubomierz  
*Marek Chrabaszcz*

Otrzymują:  
1. adresat  
2. a/a

## Informacja

1. Zasady przyznawania lokali socjalnych regulują przepisy ( art. 22-25 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Uchwała nr LI/257/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 października 2009r.
2. Komisja mieszkaniowa składająca się z 5 członków ( 2 radnych, 1 przedstawiciela MGOPS, 2 pracowników UGiM ) , jest organem doradczym i opiniodawczym.
3. Umowa na lokal socjalny może być zawarta tylko na czas określony , na okres nie dłuższy niż 3 lata. Wnioski osób , których dochód przekracza kryterium dochodowe są rozpatrywane negatywnie.
4. W okresie obowiązywania umowy najemca zobowiązany jest do poinformowania o wszelkich zmianach wpływających na jego sytuację materialną. *W w/w uchwale, brak jest zapisu, który by mówił o możliwości weryfikowania dochodów i sytuacji materialnej najemcy w trakcie trwania umowy. Nie ma instrumentów prawnych, które pozwoliłyby kwestionować zaświadczenia o dochodach wystawianych przez pracodawców, MGOPS, PUP itp.* Po okresie obowiązywania umowy najemca składa ponownie wniosek o przedłużenie umowy, który jest składany wraz z załącznikami wymaganymi przy ubieganiu się o lokal). W przypadku nie spełniania przesłanek do przedłużenia umowy, Gmina w miarę posiadanych możliwości przydziela lokal komunalny jednak gdy jest to niemożliwe najemca płaci odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości takiej , jaką by płacił gdyby lokal mu się należał. W przypadku zaległości czynszowych i nieskuteczności windykacji ostateczną drogą jest skierowanie sprawy do Sądu o eksmisję. Gdy najemca nie posiada żadnych zadłużeń w większości przypadków skutkuje to tym, że Sąd zarządza eksmisję z prawem do lokalu socjalnego czasami o niższym standardzie.
5. Przekwalifikowanie lokali socjalnych, na które Gmina otrzymała dotację jest możliwe dopiero po ustaniu trwałości projektu, w przypadku dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego okres ten wynosi 15 lat, a przypadku lokali gminnych musi być zachowana równowaga przekwalifikowania lokali socjalnych na komunalne i odwrotnie.

Sporządziła : Joanna Żurek  
Ref.ds.gospodarki mieszkaniowej



**UCHWAŁA nr LI/257/09**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ**  
**z dnia 28 października 2009 roku**

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu Gminy i Miasta Lubomierz.

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmian.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwała, co następuje:

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz.

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń społecznych, w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz, lub upoważnioną przez niego osobę.

**§ 3**

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

## **Rozdział II**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

#### **§ 4**

Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

- 140% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 95% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

#### **§ 5**

Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

- 85% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 60% najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

#### **§ 6**

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział III**

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

#### **§ 7**

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 6m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

Poświadczenia ilości osób zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca, lub administrator budynku.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 7m<sup>2</sup>;

2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub osobą, dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia - wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10m<sup>2</sup> oraz osoby

niepełnosprawnej;

3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 7m<sup>2</sup>.

## **Rozdział IV**

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

#### **§ 8**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a do której trafiła z terenu gminy Lubomierz i spełnia kryterium dochodowe określone w § 4;
- 4) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5.

#### **§ 9**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) osobie bezdomnej i nie posiadającej dochodu wyższego niż określony w § 5;
- 3) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a do której trafiła z terenu gminy Lubomierz i spełnia kryterium dochodowe określone w § 5;

## **Rozdział V**

### **Zasady najmu lokali socjalnych**

#### **§ 10**

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.
2. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

## **Rozdział VI**

### **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. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami innych lokali nie wchodzących w skład tego zasobu.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali, o której mowa w ust. 1 jest:

- 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

## § 12

Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokalu należącego do tego zasobu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu należącego do innego zasobu, jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>.

## Rozdział VII

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

## § 13

W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy i opiniodawczy.

## § 14

Członków Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Gminy i Miasta.

## § 15

W przypadku rezygnacji członka Komisji z dalszego udziału w jej pracach Burmistrz Gminy i Miasta przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma Burmistrzowi Gminy i Miasta. W przypadku braku decyzji Burmistrza członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

## § 16

Do ważności uchwał Komisji konieczna jest obecność 3/5 jej członków.

## § 17

1. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: przedstawiciel Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz, dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej Gminy Lubomierz, przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubomierzu, przedstawiciel Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubomierzu.

2. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby pełniące funkcje kierownicze w organach

gminy i w administracji samorządowej.

### § 18

Obsługę administracyjną komisji i jej posiedzeń zapewnia pracownik Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz.

### § 19

Wnioski o zawarcie umowy najmu oraz wnioski o zamianę lokalu składa się w sekretariacie Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz.

### § 20

Wzór wniosku o najem lokalu stanowi załącznik nr 1, zaś wniosku o zamianę lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

### § 21

Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową która:

- 1) sprawdza w okresie 2 miesięcy, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Komisja sprawdza wnioski nowe oraz weryfikuje wnioski, które wcześniej były pozytywnie zakwalifikowane, w przypadku do których nie doszło do zawarcia umowy najmu z powodu braku wolnych lokali,
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 3) ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności, oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności,
- 4) przekazuje projekty list do zatwierdzenia wynajmującemu.

### § 22

W celu wykonania zadania określonego w § 21 Komisja może żądać od wnioskodawców, by w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

### § 23

Wynajmujący przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Społeczną Komisją Mieszkaniową. Dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń może skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

### § 24

Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, o których mowa w § 23, wynajmujący zatwierdza projekty list.

### § 25

Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, wynajmujący nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

#### **§ 26**

Wskazanie lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej.

#### **§ 27**

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, umieszczona na zatwierdzonej liście, zostaje skreślona z wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **§ 28**

O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

#### **§ 29**

Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, z wypowiedzeniem umowy najmu łącznie.

### **Rozdział VIII**

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

#### **§ 30**

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Lubomierz z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 10 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

#### **§ 31**

Zawarcie umowy najmu w sytuacji wymienionej w § 30 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

### **Rozdział IX**

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

#### **§ 32**

Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> przeznaczają się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, w których liczba osób przekracza 6.

### **Rozdział X**

#### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 33**

1. Osoby objęte rocznymi wykazami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządzonymi według dotychczasowych przepisów zachowują prawo do zawarcia umowy.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest spełnienie kryterium przydziału lokalu określonego niniejszą uchwałą, które musi zostać udokumentowane przed zawarciem umowy najmu.

#### **§ 34**

Załącznik nr 1 i 2 uchwały stanowi jej integralną część.



**§ 35**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz.

**§ 36**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład**  
**mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz.**

Uchwała została podjęta stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Przepis ten nakłada na radę gminy obowiązek określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała pozwoli na prawidłowe gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy.

**UCHWAŁA NR L/250/18  
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ**

z dnia 26 września 2018 r.

**Zmieniająca Uchwałę NR LI/257/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 października 2009 roku  
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta  
Lubomierz**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( t.j.Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwala, co następuje:

§ 1. W § 9 dodaje się punkt 4, który otrzymuje brzmienie: Osobie, która ze względu na jej stan zdrowia oraz możliwości socjalno- bytowe przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego, nie może we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych .

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Lubomierz

**Mariusz Kozłowski**

## **UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr L/250/18  
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz  
z dnia 26 września 2018 roku

W związku z tym, iż § 9 Uchwały Nr LI/257/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 października 2009 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lubomierz nie uwzględnia osób, które ze względu na swój stan zdrowia i możliwości socjalno bytowe nie mogą poprzez pierwszeństwo zawrzeć umowy najmu lokalu socjalnego, konieczne jest wprowadzenie punktu 4 regulującego tą kwestię.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy  
Lubomierz

**Mariusz Kozłowski**