

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Siechnicach**

z dnia .....

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 1 i 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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) Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

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

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 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 Siechnice;
- 3) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Siechnic, który określa jej skład osobowy i zakres działania;
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Siechnic;
- 5) członkach wspólnoty samorządowej Gminy - należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy Siechnice; z zamiarem stałego pobytu
- 6) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem mieszkaniowym o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu – wzór wniosku mieszkaniowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

9) tytule prawnym - należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 3. 1.** Gmina Siechnice wynajmuje lokale mieszkalne członkom wspólnoty samorządowej Gminy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dzielą się na:

- 1) wynajmowane na czas nieokreślony - najem mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 2) wynajmowane na czas określony – lokale w ramach najmu socjalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 3) pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 4) mieszkania wspomagane .

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4.** Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych.

**§ 5.** Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub dzień złożenia oferty najmu lokalu na czas nieoznaczony nie przekraczał kwoty:
  - a) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

**§ 6.** Oddanie lokalu w ramach najmu socjalnego może nastąpić na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:

1) średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku lub dzień złożenia oferty najmu socjalnego lokalu nie przekraczał kwoty:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy lub w miejscowości pobliskiej.

**§ 7.** O obniżenie czynszu może się ubiegać najemca, którego dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

1) 50% dla najemcy, którego dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;

2) 25% dla najemcy, którego dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawnionej do ubiegania się o obniżkę.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 8. 1.** Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

1) w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi,

2) który jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,

3) który nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego);

2. W przypadku małżonków lub innych osób starających się wspólnie o wynajem lokalu, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg dotyczący powierzchni musi być spełniony w obu lokalach, przy czym zaludnienie w obu lokalach oblicza się przy założeniu, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 9.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają lub członek rodziny posiada niepełnosprawność w znacznym stopniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 44 z późn. zm.), potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 2) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej spowodowanej istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie;
- 3) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż 10 lat;
- 4) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie;
- 5) zostały pozbawione możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 6) posiadają tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia – potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku;

- pod warunkiem posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów.

**§ 10.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły uprawnienie do zawarcia umowy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, umowę zawiera się na okres oznaczony, ustalony pomiędzy podmiotami zawierającymi umowę
- 2) opuściły domy dziecka lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 3) posiadają lub członek rodziny posiada niepełnosprawność w znacznym stopniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024r., poz. 44 z późn. zm.), potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 4) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej spowodowanej istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie;

- 5) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż 10 lat;
- 6) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania w Gminie;
- 7) zostały pozbawione możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 8) posiadają tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia – potwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki budynku

- pod warunkiem posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów

**§ 11.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu w ramach najmu socjalnego przysługuje wnioskodawcy, który spełnia najwięcej spośród powyższych kryteriów. W przypadku wniosków z taką samą ilością spełnionych kryteriów, pierwszeństwo zawarcia umowy ocenia Komisja Mieszkaniowa poprzez weryfikację sytuacji mieszkaniowej podczas wizji lokalu, o której mowa w § 16 ust. 5.

## **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**

**§ 12. 1.** Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie przez strony zamiany tytułu prawnego do lokalu stanowiącego jej przedmiot.

2. Jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wymagana jest pisemna zgoda Burmistrza na dokonanie zamiany. Burmistrz wyraża zgodę w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

3. Jeżeli zamiana dokonywana jest pomiędzy najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcą lokalu w innych zasobach, warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela lokalu niewchodzącego w skład zasobu.

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§ 13.** Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,

- 2) dewastuje lokal lub,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

**§ 14.1** Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

2. Najemca posiadający utrudniony dostęp do zajmowanego lokalu z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, może ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

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

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali w ramach najmu socjalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 15.** Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali w ramach najmu socjalnego lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana Zarządzeniem Burmistrza.

**§ 16. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony, najem lokalu w ramach najmu socjalnego, przedłużenie umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego, składa pisemny wniosek według wzoru określonego w załączniku nr 2 do uchwały, który musi zawierać:

- 1) opis sytuacji rodzinnej tj. dane o ilości członków rodziny, źródle zatrudnienia (umowa o pracę, zlecenia, prace dorywcze), pobieranej nauce
- 2) opis sytuacji mieszkaniowej tj. powierzchnia użytkowa lokalu, liczba pomieszczeń, wyposażenie techniczne oraz stan techniczny lokalu;
- 3) zaświadczenie/oświadczenie o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie majątkowe,

5) zaświadczenie o udzielonych/ nie udzielonych przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z ostatnich 3 miesięcy formach wsparcia,

6) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

2. Do wniosku dołącza się inne dokumenty uzasadniające zawarcie umowy najmu, umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego bądź przedłużenia umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego, zgodnie z niniejszą uchwałą.

3. Wnioski podlegają ocenie w oparciu o kryteria określone w § 5 i § 6 oraz z uwzględnieniem kryterium punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy – tabela punktacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Wnioski rozpatrywane i opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową na podstawie zebranych dokumentów oraz protokołów z wizji lokalowych, o których mowa w ust. 1, 2 i 5.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego wniosek dotyczy. W tym celu Komisja Mieszkaniowa ma prawo dokonania sprawdzenia w miejscu zamieszkania wnioskodawcy jego sytuacji mieszkaniowej opisanej we wniosku (wizji lokalu).

6. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały do niego dołączone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa powyżej, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

**§ 17. 1.** Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów określonych w § 5 i § 6 są umieszczani na liście oczekujących.

2. O umieszczeniu na liście oczekujących powiadamia się wnioskodawcę pisemnie.

3. Warunkiem pozostania na liście oczekujących jest ponowne złożenie kompletnego wniosku mieszkaniowego według wzoru określonego w załączniku nr 2 do uchwały z aktualnymi danymi przed upływem 2 lat od złożenia poprzedniego wniosku.

**§ 18.** Z listy oczekujących wykreśla się osoby:

1) z którymi podpisano umowę najmu;

2) które nie zaktualizowały swojego wniosku mieszkaniowego w okresie ostatnich dwóch lat;

3) które pomimo pisemnego powiadomienia nie umożliwiły przeprowadzenia wizji lokalowej w miejscu zamieszkania, o której mowa w § 17 ust. 5.

§ 19. 1. Lista osób, które zostały zakwalifikowane przez Komisję Mieszkaniową do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony/najmu lokalu w ramach najmu socjalnego, podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Siechnic.

2. O zakwalifikowaniu przez Komisję Mieszkaniową do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony najmu lokalu w ramach najmu socjalnego, wnioskodawcy zostaną powiadomieni pisemnie.

3. Osoby, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony / najmu lokalu w ramach najmu socjalnego, umieszczane zostają ponownie na liście oczekujących.

## **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**

§ 20. 1. Z osobami pozostałymi w lokalu opuszczonym przez najemcę może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod następującymi warunkami:

- 2) zamieszkiwały wraz z najemcą w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat przed opuszczeniem go przez najemcę;
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym;
- 4) spełniają warunki dochodowe określone niniejszą uchwałą;
- 5) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Zawarcie umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 możliwe jest pod warunkiem całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu czynszu i opłat związanych z najmem lokalu wobec Gminy lub zawarciu ugody na spłatę należności w ratach.

3. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę nie spełniające warunków o których mowa w ust. 1 i 2, lub które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

4. Za bezumowne zajmowanie lokalu naliczane będzie odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ustawy.

5. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 3 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

## **Rozdział 8.**

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



**§ 21.** Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy, otwory drzwiowe. Pomieszczenia sanitarne w lokalu powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się oraz ich wyposażenie powinno być odpowiednio dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczenia lokali do wynajmowania na mieszkania wspomagane**

**§ 22. 1.** Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy mogą być przeznaczane na mieszkania wspomagane w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej.

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

3. Mieszkania wspomagane przekazywane będą do prowadzenia i nadzorowania Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 23.** Wnioski o przydział mieszkania złożone przed wejściem niniejszej uchwały podlegają rozpatrzeniu na podstawie jej przepisów, przy czym wniosek o przydział jest traktowany jak wniosek mieszkaniowy.

**§ 24.** Traci moc uchwała nr IX/148/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2024r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice ze zmianami.

**§ 25.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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