

**RADA MIEJSKA  
LWÓWEK**

**UCHWAŁA Nr XV/86/2011  
Rady Miejskiej w Lwówku  
z dnia 26 października 2011 r.**

**w sprawie: przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Lwówku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIX/265/2001 Rady miejskiej w Lwówku z dnia 22 listopada 2001r. w sprawie, ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lwówek

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Lwówku  
*Arkadiusz Kaźmierczak*  
**mgr Arkadiusz Kaźmierczak**

**KADĘTA PRAWNY**  
Nr Pz 2066  
*Bartosz Przewoźny*  
**Bartosz Przewoźny**

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek

**§ 1.** 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Lwówek przeznaczone są (z zastrzeżeniami wynikającymi z § 3, 4, 5, 6 i 15) do wynajmu dla osób, które:

- 1) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie przysługuje im tytuł prawny do takiego lokalu;
- 2) posiadają status majątkowy uniemożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- 3) w dotychczasowym miejscu zamieszkania posiadają trudne warunki mieszkaniowe, tj. mieszkają w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej lub lokal ten nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) spełniają kryteria dochodowe opisane w § 2.

**§ 2.** 1. Lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy może być oddany w najem osobom, których miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny z mieszkaniowego zasobu Gminy może być oddany w najem osobom, których miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy uważa się osoby, które mają razem z nim zamieszkać po zawarciu umowy najmu.

4. Miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego ustala się jako średnią z ostatnich trzech pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem.

**§ 3.** Osobom, które zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji (gdy zakres robót budowlanych uniemożliwia zamieszkiwanie w lokalu), oddaje się w najem inny lokal mieszkalny. W takim wypadku ograniczenia wynikające z postanowień § 1 i 2 nie mają zastosowania.

**§ 4.** Osobom, które zajmują lokale mogące pełnić funkcję lokali socjalnych oddaje się w najem inny lokal mieszkalny w sytuacji, gdy najemca spełnia warunki przewidziane do najmu lokalu mieszkalnego, a obecnie zajmowany lokal może być lepiej wykorzystany niż dotychczas. W takim wypadku ograniczenia wynikające z postanowień § 1 i 2 nie mają zastosowania.

**§ 5.** Lokal mieszkalny opuszczony przez najemcę, zamieszkały przez jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione lub rodziców, oddaje się im w najem, o ile nie przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. W takim wypadku pozostałe kryteria wymienione w § 1 i 2 nie mają zastosowania.

**§ 6.** Lokale o powierzchni ponad 80 m<sup>2</sup> oddaje się w najem za czynsz wolny, tj. czynsz ustalony w drodze przetargu na objęcie takiego lokalu w najem. W stosunku do osób przystępujących do przetargu nie stosuje się ograniczeń wynikających z § 1 i 2.

**§ 7.** Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz tryb wynajęcia określa Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek.

**§ 8. 1.** Informacja o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego umieszczona jest przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Lwówek, tablicach ogłoszeń sołectw oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta i Gminy.

2. Informacja, o której mowa w ust. 1 winna zawierać następujące dane:

- 1) datę publikacji;
- 2) adres lokalu;
- 3) powierzchnię i liczbę pokoi;
- 4) obowiązujący czynsz;
- 5) przeznaczenie lokalu (mieszkalny lub socjalny);
- 6) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie mieszkania.

3. Termin składania wniosków, o których mowa ust. 2 pkt 6, wynosi 21 dni od daty opublikowania informacji o lokalu.

4. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać:

- 1) opis sytuacji uzasadniającej ubieganie się o mieszkanie z zasobu komunalnego;
- 2) dowody potwierdzające dochody na poziomie kwalifikującym do uzyskania lokalu mieszkalnego (socjalnego);
- 3) udokumentowanie okresu zamieszkiwania na terenie Gminy Lwówek;
- 4) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia procedury przydziału lokali;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu prawa do innego lokalu mieszkalnego;
- 7) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku.

5. Burmistrz Miasta i Gminy może żądać potwierdzenia złożonych oświadczeń w drodze zaświadczenia odpowiednich instytucji.

**§ 9. 1.** Wskazania osób, z którymi umowy najmu mogą zostać zawarte w pierwszej kolejności dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Wskazania Komisji muszą uwzględniać spełnienie kryteriów wymaganych od osób ubiegających się o oddanie im lokalu w najem.

2. Pierwszeństwo oddania lokalu w najem mają osoby zameldowane (przynajmniej jeden ze współmałżonków ubiegających się o przydział lokalu) i faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy Lwówek przez okres ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wynajem.

3. Przed skierowaniem wniosku o najem lokalu do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podlega on weryfikacji według punktacji określonej w tabeli nr 1, załączonej do Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza prawidłowość zastosowanej punktacji.

4. Rozpatrując wnioski o przyznanie lokalu, Społeczna Komisja Mieszkaniowa może przyznać dodatkowe punkty wnioskodawcom, kierując się ich szczególną sytuacją życiową lub rodzinną. Suma punktów do rozdysonowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w taki sposób nie może łącznie przekroczyć 20 punktów. Przyznając dodatkowe punkty Społeczna Komisja mieszkaniowa winna uzasadnić to na piśmie.

5. Wskazaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do zawarcia umowy najmu na lokal jest osoba, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku gdy wnioski uzyskały jednakową ilość punktów, o pozytywnej opinii decyduje głosowanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Rozstrzygnięcia Społecznej Komisji Mieszkaniowej, dotyczące wskazania osoby do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności, podlegają opublikowaniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy. Okres publikacji wynosi 2 tygodnie od daty rozstrzygnięcia. W ciągu tego okresu zainteresowani mogą składać do Burmistrza Miasta i Gminy odwołania od rozstrzygnięć Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Burmistrz Miasta i Gminy, po rozpatrzeniu ewentualnych odwołań, podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi nawiązana będzie w pierwszej kolejności umowa najmu. Powyższa decyzja podlega publikacji na tablicy ogłoszeń umieszczonej w Urzędzie Miasta i Gminy.

8. Do oddania w najem lokalu socjalnego osobie, wobec której została orzeczona eksmisja, opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie jest niezbędna. Przyznając lokal socjalny Burmistrz Miasta i Gminy bierze pod uwagę:

1) kolejność (datę) uzyskania wyroku (w przypadku prawomocnego wyroku sądu przyznającego prawo do lokalu socjalnego);

2) optymalne wykorzystanie powierzchni mieszkalnej stosownie do obowiązujących norm.

9. Przy zawieraniu umowy w tym trybie nie wymaga się spełnienia kryteriów dochodowych opisanych w § 2.

**§ 10.** 1. Burmistrz Miasta i Gminy, może na wniosek najemcy lub z urzędu, dokonać zamiany lokalu na inny w przypadkach, gdy:

1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;

2) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego;

3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia lub przestanie zapewniać minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup>);

4) najemca uznany przez sąd rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m<sup>2</sup>);

5) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu.

2. Zainteresowani przeprowadzeniem się do lokali w budynkach komunalnych muszą uzyskiwać dochody na poziomie gwarantującym bieżące regulowanie opłat mieszkaniowych. Odstąpienie od tej zasady może mieć miejsce przy zamianie mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych, tylko w sytuacji gdy najemca przechodzi na mieszkanie o niższych kosztach utrzymania.

3. Osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, w celu umożliwienia jego opróżnienia, Burmistrz Miasta i Gminy może wskazać lokal aktualnie zasiedlony przez osoby wyrażające wolę zamiany zajmowanego mieszkania na inne.

4. Nie może dokonać zamiany mieszkania komunalnego osoba, która posiada podpisaną umowę o przydział spółdzielczego prawa do lokalu lub o kupno innego lokalu, a także jest właścicielem domu jednorodzinnego lub uzyskała pozwolenie na budowę.

5. Zamiana lokali możliwa jest tylko wówczas, jeśli wszystkie osoby zameldowane w lokalu przeprowadzą się do lokalu zamienianego.

6. Osoby dokonujące wzajemnej zamiany ponoszą wszystkie koszty związane z remontem zamienianych lokali i nie mogą rościć od wynajmującego pretensji do pokrywania niniejszych kosztów.

7. Burmistrz Miasta i Gminy ma prawo wskazać bez wniosku najemcy wolne mieszkanie do zasiedlenia, jeżeli skutek przekwaterowania tegoż najemcy osiągnięty zostanie korzystny efekt z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania majątkiem mieszkaniowym Gminy.

8. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań czynszowych wobec Gminy Lwówek.

**§ 11. 1.** Najem lokalu w budynkach komunalnych następuje na podstawie umowy pomiędzy wynajmującym a najemcą.

2. Umowa najmu określa w szczególności:

- 1) określenie rodzaju lokalu;
- 2) wysokość czynszu;
- 3) zobowiązania stron wynikające z najmu i wynajmowania;
- 4) osoby, które wspólnie z najemcą zamieszkują w lokalu;
- 5) okres trwania umowy.

3. Przejęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, opisującego stan techniczny oraz wyposażenie lokalu. Protokół stanowi podstawę rozliczeń pomiędzy stronami po ustaniu stosunku najmu.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można, po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość ustaloną w § 2 ust. 2, osoby zajmujące lokal obowiązane są do opróżnienia lokalu. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy, na wniosek zainteresowanych, może zawrzeć umowę na lokal mieszkalny. Podnajęcie lub użyczenie całego lub części lokalu osobie trzeciej jest niedozwolone.

**§ 12. 1.** Wynajmujący jest zobowiązany do:

- 1) zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu;
- 2) utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 3) dokonywania napraw budynku, pomieszczeń i urządzeń technicznych służących do wspólnego użytkowania;
- 4) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – naprawa i wymiana nie dotyczy osprzętu zainstalowanego w wymienionych instalacjach;
- 5) przebudowy lub wymiany węglowych pieców grzewczych i stolarki okiennej, drzwiowej oraz podłóg, posadzek i tynków.

2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego.

3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, ścian, sufitów, tynków, okien i drzwi, wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 2) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 3) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 4) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów;
- 5) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli i urządzeń kuchennych, sanitarnych i gazowych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

4. Poza naprawami, o których mowa wyżej najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

5. Do obowiązków najemcy należy:

- 1) raz na 5 lat przeprowadzać malowanie lub tapetowanie ścian oraz malowanie stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) co 2 lata przeprowadzać przegląd przepływowych podgrzewaczy wody (elektrycznych, gazowych, węglowych) oraz udokumentowanie wykonania niniejszych czynności zarządcy budynku;
- 3) dbanie o szczelność armatury zainstalowanej w instalacjach wodnych;
- 4) nie zaśmiecanie klatek schodowych oraz piwnic i otoczenia budynku;
- 5) nie gromadzenie w pomieszczeniach piwnicznych oraz na strychach zbędnych przedmiotów;
- 6) nie zastawianie przejść w budynku meblami oraz zużytym sprzętem gospodarstwa domowego.

**§ 13.** Burmistrz Miasta i Gminy może oddać w najem lokal wymagający gruntownego remontu, co do którego przyszły najemca wyrazi zgodę na przeprowadzenie wszystkich prac remontowych na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów. W takim wypadku nie mają zastosowania przepisy § 12 ust. 1.

**§ 14. 1.** Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek.

2. Zebrania Komisji organizowane są z częstotliwością wynikającą z potrzeb rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o mieszkania.

3. Obsługę organizacyjną Komisji zapewnia Urząd Miasta i Gminy Lwówek.

**§ 15. 1.** Osoba, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu komunalnego wskutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości w opłatach mieszkaniowych, a uregulowała zadłużenie przed zapadnięciem wyroku o eksmisję, może ubiegać się o ponowne zawarcie umowy.

2. W przypadku określonym w ust. 1 Burmistrz Miasta i Gminy może podjąć decyzję o podpisaniu umowy najmu na lokal dotychczas zajmowany przez tę osobę lub inny, odpowiedni pod względem warunków mieszkaniowych i kosztów utrzymania.

3. Substancja lokali komunalnych w budynkach wyłączonych ze sprzedaży stanowi niezbywalną rezerwę zasobów gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Lwówku  
  
mgr Arkadiusz Kaźmierczak

**Załącznik do Zasad  
wynajmowania lokali  
wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu  
Gminy Lwówek**

**Tabela Nr 1 dotycząca § 9 pkt. 3 zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek**

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
Bezdomność	Bezdomność Osoby: 1) samotne 2) z dziećmi	5 pkt 10 pkt	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi i brak zameldowania na pobyt stały, utracony w wyniku wymeldowania z urzędu przez Burmistrza Gminy Lwówek.
Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Patologia	5 pkt	W przypadkach udokumentowanych sytuacji patologicznych (wyroki sądowe, obdukcje, zaświadczenia lekarskie, z Policji, Sądu, od Kuratora.
Wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz innych form opieki zastępczej	Osoby do 26 roku życia	10 pkt	Dotyczy wychowanków, którzy w chwili składania wniosku nie ukończyli 26 roku życia.
Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	Osoby niepełnosprawne	5 pkt	Potwierdzenie niepełnosprawności następuje na podstawie dokumentów nabytych na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 123 poz. 776 o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych bądź na podstawie orzeczenia lekarza orzecznika w sprawie oceny niezdolności do pracy. Nie sumuje się punktów za niepełnosprawność poszczególnych członków rodziny nią dotkniętych.
Stan rodzinny, stosunki rodzinne	1) za każde dziecko w rodzinie 2) osoby samotnie wychowujące dziecko, za każde z nich	1 pkt 2 pkt	Dotyczy dzieci, które w chwili składania wniosku nie ukończyły 18 roku życia

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Lwówku  
  
mgr Arkadiusz Kaźmierczak

Uzasadnienie do uchwały Nr XV/86/2011  
Rady Miejskiej w Lwówku  
z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: **przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Rady gmin zobowiązane są do określenia, w drodze uchwał, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podjęcie nowej uchwały w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek podyktowane jest istotnymi brakami w uchwale XXXIX/265/2001 Rady miejskiej w Lwówku z dnia 22 listopada 2001 roku.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lwówek.

**BURMISTRZ**  
**Miasta i Gminy Lwówek**  
  
**Piotr Długosz**