

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZCHA**

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.) uchwała się co następuje:

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

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy Wałbrzych - należy przez to rozumieć, zasób określony w art. 2 ust. 2 pkt 10 ustawy,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019r. poz. 2133 ze zm.),
- 4) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć deklarację określoną w art. 21b ust. 1 i 2 ustawy,
- 5) oświadczeniu o stanie majątkowym - należ przez to rozumieć oświadczenie określone w art. 21b ust. 1 i 3 ustawy,
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim,
- 7) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć, osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej ( Dz. U z 2020r. poz. 1876 z późn.zm. ),
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 9) lokalu przystosowanym dla osób niepełnosprawnych ruchowo - należy przez to rozumieć lokal wydzielony z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych przystosowany dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 10) lokalu niesamodzielnym - należy przez to rozumieć lokal niespełniający wymogów określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( Dz. U. z 2020r. poz. 1910 ze zm.),
- 11) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę określoną w art. 22 ustawy,
- 12) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy,
- 13) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2019r. poz. 2133 ze zm.),
- 14) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Wałbrzych,
- 15) systemowym zaangażowaniu - należy przez to rozumieć wykonywanie pracy ( w szczególności na podstawie umowy o pracę, umowy cywilno-prawnej lub stażu w okresie trwającym minimum 6 miesięcy) powiązane z samorozwojem i/lub aktywnością społeczną na rzecz mieszkańców Wałbrzycha. Powyższa aktywność będzie potwierdzona opinią przez dany podmiot ekonomii społecznej, w którym osoba jest zatrudniona i potwierdzoną przez MOPS w Wałbrzychu,
- 16) wieku senioralnym - należy przez to rozumieć ukończenie przez kobietę 60 lat lub mężczyznę 65 lat w dacie złożenia wniosku.

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku mieści się w przedziale:

- 1) powyżej 120% do 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 75% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie 2 i 3 osobowym,
- 3) powyżej 60% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwach 4 i więcej osobowych,

2. 2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu z umową najmu socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie 2 i 3 osobowym,
- 3) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) do 125% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) do 150% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na wady techniczne nie nadaje się do zamieszkiwania,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków rodzinnych i społecznych.

## **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminny, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminny, objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 3) najemcom lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, położonych w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na konieczność wykonania remontu lub rozbiórki budynku,
- 4) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, z których co najmniej jedno nie przekroczyło 35 roku życia i które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci,
- 5) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci,

- 6) małżeństwu lub osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, z których co najmniej jedna nie przekroczyła 35 roku życia, nie posiadających dzieci, zamieszkującym w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób zamieszkujących w tym lokalu wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych, społecznych i przynajmniej jedna z osób jest zatrudniona na umowę o pracę lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Wałbrzych przez okres co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 7) najemcom lub członkom gospodarstwa domowego wspólnie ubiegającym się o lokal, z których co najmniej jedna osoba legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( tj. Dz. U. z 2020r. poz. 426 ze zm. ),
- 8) najemcom, wychowującym dzieci w wieku do lat 16, które to dzieci są osobami legitymującymi się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( tj. Dz. U. z 2020r. poz. 426 ze zm. ),
- 9) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy o co najmniej 25% powierzchni użytkowej i co najmniej 1 pokój,
- 10) wychowankom opuszczającym pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do przedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 11) najemcom w wieku senioralnym, zamieszkującym w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych,
- 12) osobom zamieszkującym na podstawie tytułu prawnego lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, jeżeli plany gminy przewidują opróżnienie lokalu, a osoby te nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:

- 1) osobom, które są najemcami lokali z umową najmu socjalnego lokalu, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 2) najemcom lub członkom gospodarstwa domowego wspólnie ubiegającym się o lokal, z których co najmniej jedna osoba legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( tj. Dz. U. z 2020r. poz. 426 ze zm. ),
- 3) najemcom, wychowującym dzieci w wieku do lat 16, które to dzieci są osobami legitymującymi się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( tj. Dz. U. z 2020r. poz. 426 ze zm. ),
- 4) osobom bezdomnym zamieszkującym na obszarze gminy, które zamieszkiwały na jej obszarze przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej,
- 5) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 6) osobom do 25 roku życia, realizującym indywidualny program usamodzielniania, które opuściły pieczę zastępczą tj. placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkiwania i nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 7) osobom zajmującym na podstawie tytułu prawnego lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych pod inwestycje, a plany gminy przewidują opróżnienie lokalu, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 8) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy położonych w budynkach, podlegających opróżnieniu z powodu konieczności przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku,

- 9) osobom posiadającym decyzję administracyjną potwierdzającą pobyt w Domu dla Matek z Małoletnimi Dziećmi i Kobiet w ciąży, realizującym Program Usamodzielniania, potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałbrzychu,
- 10) osobom systemowo zaangażowanym w aktywność społeczno-zawodową w podmiotach ekonomii społecznej na terenie gminy,
- 11) osobom zamieszkującym w warunkach określonych w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

## **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.**

§ 6. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal wchodzący w skład tego zasobu, na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1, który:

- 1) zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem powierzchni, struktury, położenia i wyposażenia dla zamieszkującej w nim osoby niepełnosprawnej o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności ( najemcy lub członka gospodarstwa domowego ) w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( tj. Dz. U. z 2020r. poz. 426 ze zm. ),
- 2) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) zajmuje lokal którego powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a przegęszczenie nastąpiło w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia dziecka lub przysposobienia dziecka.

2. W celu realizacji zamiany najemca powinien złożyć wniosek oraz dokumenty uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

3. Lokale z umową najmu socjalnego lokalu podlegają zamianie na inny wolny lokal z umową najmu socjalnego lokalu wyłącznie z uwagi na:

- 1) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbioru,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi za wady techniczne nie nadaje się do zamieszkiwania,
- 4) konieczność opróżnienia budynku ze względu na planowanie lub realizowanie inwestycji przez gminę lub decyzję właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej o co najmniej 20% kryteria określone w art. 5 ust. 1-3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali gminnych,
- 2) najemcami lokali gminnych i najemcami lokali nie należących do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) najemcami lokali gminnych i właścicielami lokali.

2. Przez zamianę lokalu rozumie się:

- 1) w przypadku lokali stanowiących własność gminy rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu,
- 2) zawarcie z właścicielami lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy umów, na podstawie których nastąpi zmiana właścicieli zamiennych lokali.

3. Osoby wyrażające wolę zamiany lokalu składają ofertę zamiany lokalu, która wprowadzana jest do bazy wzajemnych zamian.

4. Jeżeli wnioskodawca, posiadający tytuł prawny do jednego lokalu, wyraża chęć dokonania zamiany na więcej niż jeden lokal, gmina może zawrzeć umowy najmu na więcej niż jeden lokal wyłącznie z dotychczasowymi najemcami zajmowanego lokalu i ich wstępnymi, zstępnymi, byłymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem wspólnie zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat do dnia złożenia wniosku o zamianę.

5. Zamiana lokali następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli lokali.

6. Zamiana lokalu z umową najmu socjalnego lokalu na lokal o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust.1 lub ust. 2 niniejszej uchwały.

7. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami czynszu lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

8. Osobom, wobec których zapadł wyrok o eksmisję z lokalu, a sąd nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu wskazania lokalu z umową najmu socjalnego lokalu, gmina może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal z umową najmu socjalnego lokalu, jeżeli w bazie wzajemnych zamian znajdują się oferty osób zajmujących lokale, które mogą zostać zakwalifikowane jako lokale z umową najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i lokali z umową najmu socjalnego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 8.1. Osoby ubiegające się o najem lub podnajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lub podnajem lokalu, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Wnioski osób, które nie spełniają kryterium dochodowego określone w § 3 ust.1 lub ust.2 niniejszej uchwały oraz osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a w przypadku osób ubiegających się o lokal z umową najmu socjalnego lokalu, będą rozpatrzone negatywnie.

3. W przypadku, gdy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ubiegają się małżonkowie, z których każdy posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe małżonków podlegają ocenie odrębnie dla każdego z nich.

4. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń i deklaracji określonych w ust. 1 zawierających nieprawdziwe informacje lub zatajenie informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 9. Kontrolę społeczną w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją, która pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Komisja opiniuje wnioski o najem lokali w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały pozytywnie lub negatywnie.

§ 10.1. Lista osób, które w danym roku zostaną zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 zobowiązane są na wezwanie gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego na podstawie deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej ( np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon ),
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej,

5) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu oraz lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Wnioski osób, które na wezwanie gminy nie dokonały weryfikacji informacji zawartych we wniosku określonych w ust.3, w terminie 30 dni od daty doręczania wezwania i /lub nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 ust.1 lub ust.2 niniejszej uchwały oraz osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości będą zweryfikowane negatywnie.

4. Wnioski osób, które odmówiły przyjęcia lokalu z umową najmu socjalnego lokalu lub lokalu z umową na czas nieoznaczony uważa się za zrealizowane.

5. Uprawnienie wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku. Przyznanie lokalu w danym roku na rzecz wnioskodawcy zakwalifikowanego jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu jest uzależnione od możliwości gminy w zakresie wydatków na remont wolnych lokali w danym roku. Wnioski niezrealizowane w danym roku będą realizowane w kolejnym roku.

6. Pierwszą weryfikację dochodu najemców pod kątem spełnienia kryteriów uzasadniających oddanie lokalu w najem lub podnajem, określoną w art.21c ustawy gmina będzie przeprowadzać po upływie 3 lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

7. Weryfikacja, o której mowa ust.6 dotyczy umów najmu zawartych po dniu 21.04.2019r.

8. Najemcom, którzy w wyniku weryfikacji dochodu przekroczą kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1 niniejszej uchwały wysokość czynszu ustala się zgodnie z art. 21c ust.5 ustawy.

9. W przypadku nie złożenia deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym w terminie określonym przez gminę oraz po tym terminie wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie z art.21c ust.5 ustawy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 11. 1. Po za przypadkami określonymi w art.691 ustawy Kodeks cywilny, gmina może zawierać umowy najmu z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w następujących przypadkach:

- 1) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony, opuszczonym przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu), jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) i zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1 oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu o umowie na czas nieoznaczony po śmierci najemcy, jeżeli osoby te zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, przy zachowaniu kryterium dochodowego wynikającego z § 3 ust. 1,
- 3) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu, opuszczonym przez najemcę, jeśli brak jest możliwości przekwaterowania tych osób do nowego miejsca zamieszkania najemcy (w przypadku uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych), zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 2 lata, do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobą, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu po

śmierci najemcy, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zamieszkiwały stale w tym lokalu wraz najemcą co najmniej 2 lata, do chwili jego śmierci i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2,

- 5) ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, którzy stale zamieszkiwali w lokalu z najemcą do czasu umieszczenia ich w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej lub innych placówkach, w których zostały umieszczone wbrew swojej woli złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę (skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu) lub po zgonie najemcy przed protokolarnym bądź komisyjnym przejęciem lokalu przez gminę, spełniają kryteria dochodowe, wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 6) z osobami innymi niż określone w pkt 1-5, pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu po zgonie najemcy, jeżeli osoby te zamieszkiwały stale wraz z najemcą co najmniej 3 lata do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, skutkującego rozwiązaniem z nim umowy najmu lokalu lub do chwili śmierci najemcy, jeżeli spełniają kryterium dochodowe wynikającego z § 3 ust.1. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 7) z osobą zamieszkujejącą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 12 miesięcy, spełniającą kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub ust. 2 i nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu lub w przypadku śmierci najemcy jeżeli zawarcie z taką osobą umowy najmu jest uzasadnione ze względów społecznych.

2. Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni w przypadku gdy w lokalu zajmowanym przez osoby określone w ust. 1 pkt 1-7 przypada:

- a) więcej niż 50m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) więcej niż 25m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Prawo do najmu lokalu nie przysługuje osobom ubiegającym się o lokal po zgonie lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę, skutkującym rozwiązaniem z nim umowy najmu w przypadku, gdy po śmierci lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę prawo do najmu lokalu przysługuje innemu najemcy.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria przydziału lokali dla osób niepełnosprawnych, warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.**

§ 12. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo, spełniające wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pozwalające osobom niepełnosprawnym na swobodne korzystanie z lokalu i jego funkcjonalności.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą zostać wynajęte osobom lub rodzinom, w których co najmniej jeden członek gospodarstwa domowego jest osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim i posiada znaczny stopień niepełnosprawności, jeżeli osoba ta lub rodzina ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2 niniejszej uchwały i nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Osobom, które pozostały w lokalu określonym w ust. 1, po zgonie osoby o której mowa w ust.2, które wstępują w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, a nie spełniają kryteriów określonych w ust. 2, gmina wskaże inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, spełniający kryteria jakie powinien spełniać lokal zamienny.

4. Osobom nie spełniającym kryteriów określonych w ust. 2, pozostającym w lokalu po zgonie lub opuszczeniu lokalu przez osoby określone w ust. 2, które zamieszkiwały z tymi osobami przez okres nie krótszy niż 2 lata przed ich zgonem lub opuszczeniem przez nie lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, gmina wskaże lokal o umowie na czas nieoznaczony lub lokal z umową najmu socjalnego lokalu jeżeli osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

5. Wskazanie lokalu o umowie na czas nieoznaczony lub umowie najmu socjalnego lokalu socjalnego lokalu dla osób wymienionych w § 12 ust. 3 i ust. 4 następuje poza kolejnością, w ramach pierwszeństwa najmu lokali pod warunkiem przekazania do dyspozycji gminy zajmowanego lokalu.

6. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku,
- 2) infrastruktury takiej jak windy, pojazdy itp.,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

## **Rozdział 9.**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu.**

**§ 13. 1.** Osoba, z którą z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została rozwiązana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli nadal zajmuje lokal i spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2 oraz nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 przekracza nie więcej niż o 20% kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 oraz nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a względy społeczne uzasadniają możliwość ponownego zawarcia umowy najmu gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu, a wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie z art. 21 c ust. 5 ustawy.

3. Jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, zmarła bądź opuściła lokal, dopuszcza się zawarcie umowy najmu ze wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą która pozostawała w faktycznym pożyciu z tą osobą oraz osobą inną niż w/w jeżeli stale zamieszkiwała z tą osobą przez okres nie krótszy niż dwa lata do ustania stosunku najmu, nadal zajmuje przedmiotowy lokal, spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2. i nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wywiązanie się przez tą osobę z obowiązków wynikających z art 688<sup>(1)</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

4. Jeżeli istnieje konieczność wykonania wobec osób zajmujących lokal, eksmisji z prawem do lokalu z umową najmu socjalnego lokalu, a standard lokalu zajmowanego przez te osoby odpowiada standardowi lokalu z umową najmu socjalnego, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu dla tego samego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

5. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu z umową najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2, a ich dochód nie przekracza dochodu określonego w § 3 ust. 1, i nadal zamieszkuje w tym lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez gminę.

6. W przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony najemca znajdzie się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2, dopuszcza się możliwość zmiany umowy zawartej na czas nieokreślony na umowę najmu socjalnego lokalu, za zgodnym porozumieniem stron dotychczas zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez gminę.

**§ 14. 1.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 9821, ze zm.) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby gminy.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.



**§ 15.1.** Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie odrębnej umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. O przydział lokali określonych w ust. 1 będą mogły ubiegać się osoby, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1.

3. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, i wykonania przez najemcę robót określonych w treści umowy, Prezydent Miasta Wałbrzycha może Można zwolnić tego najemcę z opłaty w wysokości do 50% czynszu przez okres do 12 miesięcy.

4. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela, a związanych z użytkowaniem lokalu.

**§ 16.1.** Lokale lub pomieszczenia niesamodzielne lub wycofane z eksploatacji mogą zostać wynajęte na czas nieoznaczony, bądź na czas oznaczony osobom, które są najemcami lokalu sąsiadującego z lokalem określonym w ust. 1.

2. Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na podział lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub oznaczony w przypadku gdy na jedną osobę zamieszkującą w lokalu przypada:

- a) więcej niż 50 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) więcej niż 25 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na każdą kolejną osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które za zgodą gminy dokonały podziału lokalu dotychczas zajmowanego na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub oznaczony na dwa lub więcej lokali mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia przez najemców lokali powstałych po podziale oraz osób prowadzącymi wraz z najemcą wspólne gospodarstwo domowe kryteriów dochodowych, określonych w § 3 ust. 1 lub ust. 2 oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

**§ 17.** Najem lokali związany ze stosunkiem pracy:

1. Zawarcie umowy najmu z osobami, które z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej stanowią osoby niezbędne dla gminy może nastąpić po spełnieniu przez te osoby następujących warunków:

- 1) podjęcie pracy na terenie gminy,
- 2) zawarcie umowy o pracę, która to praca będzie wykonywana na terenie gminy, chyba że formę zatrudnienia regulują odrębne przepisy.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryteriów, o których mowa w § 3 oraz § 8 niniejszej uchwały.

3. Decyzję o skierowaniu osoby, o której mowa w ust. 1 do zawarcia umowy najmu podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Umowy najmu będą zawierane z osobami, o których mowa w ust. 1 na czas oznaczony - ściśle związany ze stosunkiem pracy.

5. Wraz z osobą, o której mowa w ust. 1, prawo do zamieszkiwania w lokalu przysługuje pozostającym we wspólnym gospodarstwie: małżonkowi, osobie pozostającej we wspólnym pożyciu z najemcą oraz ich dzieciom.

6. W razie przejścia na emeryturę lub rentę przez najemcy najemcę lokalu, o którym mowa w ust. 1 istnieje możliwość zmiany umowy najmu zawartej na czas wykonywania pracy na umowę najmu na czas nieokreślony zajmowanego lokalu lub innego lokalu wskazanego przez Gminę Wałbrzych, za zgodnym oświadczeniem stron pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 uchwały oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

**§ 18.1.** W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części osobom trzecim, pod warunkiem spełnienia przez te osoby kryteriów dochodowych, określonych w § 3 ust. 1 oraz nie posiadania tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części, może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki lub opróżnienia,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) zawarcie umowy podnajmu lokalu spowoduje przegęszczenie, o którym mowa w § 4 pkt 1.

#### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Traci moc uchwała nr LVIII/584/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2014 r. poz.1045 z późn. zm.), z zastrzeżeniem § 20.

**§ 20.** Wnioski nierozpoznane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną rozpatrzone w oparciu o przepisy uchwały, o której mowa w § 19.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych uwzględnia regulacje prawne wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzone w 2019 r. a w szczególności:

- zmiany definicji lokalu socjalnego na najem socjalny lokalu,
- wprowadzenia definicji pobliskiej miejscowości,
- wprowadzenia definicji deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym.

Ponadto, zgodnie z regulacjami ustawowymi, projekt uchwały wprowadza możliwość weryfikacji dochodów najemców pod kątem spełnienia kryteriów dochodowych, uzasadniających oddanie lokalu w najem lub podnajem po upływie 3 lat od daty zawarcia umowy najmu i ustalenia nowej wysokości czynszu dla tych najemców, którzy osiągają dochód wyższy od ustalonego niniejszą uchwałą.

Uchwała określa także zasady przyznawania lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich, osób ubiegających się o przydział lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę oraz osób ubiegających się o przydział lokali związanych ze stosunkiem pracy oraz lokali przeznaczonych na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Uchwalony przez Radę Miejską Wałbrzycha uchwałą Nr XXVI/266/20 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przyjęcia zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 – 2025, Gminny Program Rewitalizacji nie określa działań, o których mowa w art. 21 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.