

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
z dnia 28 listopada 2025 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy i Miasta Lwówek Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Lwówek Śląski w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Lwówek Śląski oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Lwówek Śląski;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) Burmistrz – należy rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1208)
- 7) 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);
- 8) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Lwówek Śląski,
- 9) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy i Miasta Lwówek Śląski,
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

3. Najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mogą zostać osoby będące członkami wspólnoty samorządowej Gminy Lwówek Śląski, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Warunkiem do zawarcia umowy najmu jest spełnienie kryteriów dochodowych określonych w uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 3. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określają uchwała Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Lwówek Śląski oraz przepisy art. 7 ust. 3-11 ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 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 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

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

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia – wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

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 mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2, ust.1 oraz § 4, ust.1;
- 2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

4) osobie która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2,ust.1;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2, ust.2 oraz § 4, ust.1;

2) najemcy pozbawionemu najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

3) osobie która opuściła Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny,

a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2,ust.2;

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz z najemcami i właścicielami innych lokali nie wchodzących w skład zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zamiana taka wymaga pisemnej zgody Burmistrza i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za

tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

3. 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) wykacza 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 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

4. Warunek określony w ust.3 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za

czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

5. 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.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w biurze podawczym urzędu w systemie ciągłym.

2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobu zwane dalej wnioskami wpisywane są do rejestru w Referacie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Gminy i Miasta Lwówek Śląski zwanym dalej Referatem.

3. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

4. Referat powiadamia pisemnie wnioskodawców o wyniku wstępnej weryfikacji.

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

6. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizowania danych zawartych we wnioskach na każde wezwanie urzędu.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwana dalej Komisją, w składzie co najmniej 5 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania Komisji i określenia regulaminu jej działania.

3. Opinię Komisji wpisuje się na wniosku oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 9. Komisja po analizie wniosków przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu nie rzadziej niż raz na kwartał.

§ 10. 1. Projekt listy osób uprawnionych do najmu i zamian lokali po zatwierdzeniu przez Burmistrza podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu.

2. O możliwości złożenia odwołania od projektu listy zawiadamia się na piśmie te osoby, które nie zostały ujęte w projekcie listy.

3. W okresie 14 dni od daty upublicznienia projektu listy, o którym mowa w ust.1 przyjmowane będą odwołania osób, które nie zostały w nim.

4. Odwołania o których mowa w ust.3 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza.

§ 11. Po rozpatrzeniu odwołań przez Burmistrza, ostateczna lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i zamian lokali, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu.

§ 12. 1. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

2. W celu wykonania projektu listy Komisja może żądać od wnioskodawców, aby 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.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy.

4. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

5. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

§ 13. 1. Osobom, będącym na liście, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

2. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 14. Bez obowiązku ujęcia na liście umowy najmu mogą być zawierane przez osoby:

1) zakwalifikowane do wykonania na własny koszt remontu kapitalnego lokalu lub adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne z powierzchni wspólnego użytku (np. adaptacja strychu w częściach wspólnych wspólnoty mieszkaniowej), lub innych powierzchni o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna (np. adaptacja strychu w budynku, którego Gmina jest 100% właścicielem).

2) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 15. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to:

1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie, w oparciu o złożoną dokumentację,

2) matek samotnie wychowujących dzieci,

3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

4) osób, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą, który zaprzestał zamieszkiwania i ponoszenia opłat za zajmowany lokal przez okres co najmniej 6 miesięcy.

Rozdział 7.

Zasady najmu socjalnego lokalu

§ 16. 1. Najem socjalny lokalu może nastąpić na pisemny wniosek wnioskodawcy lub w wyniku wykonania wyroku sądowego.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres zamknięty.

3. Przedłużenie umowy najmu następuje na pisemny wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa, po spełnieniu kryteriów dochodowych zawartych w § 2 ust. 2 uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 17. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiegoż lokalu, oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
 - 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 10 lat,
 - 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
 - 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust.1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust.1 pkt 1 i pkt 2.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 18. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednie ułatwienia architektonicznie, jak np. odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia i podjazdy.

Rozdział 10.

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

§ 19. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U z 2025 poz. 1214) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U z 2025 poz. 49).

Rozdział 11.

Weryfikacja dochodów najemców

- § 20.1. Gmina w okresach określonych ustawą weryfikować będzie dochody najemców.
2. Sprawdzanie dochodów najemców będzie odbywać się na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie, oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja, oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.
 3. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 100 % dotychczasowej stawki czynszu.
 4. W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust. 5 ustawy.
 5. Wysokość podwyżek nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku.
 6. W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 21. 1. Osoby objęte listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzoną według dotychczasowych przepisów zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu.

Realizacja listy odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi uchwałą.

2. Wnioski osób, które nie zostały objęte listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych uchwałą.

§ 22. Określa się:

1) wniosek o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Lwówek Śląski stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) wniosek o zmianę mieszkania stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725).

§ 24. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXVII/148/25 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 31 października 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Lwówek Śląski (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2025 r., poz. 4587) .

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

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

Z up. Burmistrza
Gminy i Miasta Lwówek Śląski
/-/ Aleksander Fuławka
Zastępca Burmistrza

Uzasadnienie

Głównym powodem podjęcia nowej uchwały jest konieczność jej dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, a także zmiany redakcyjne precyzujące zasady przydziału lokali z zasobu Gminy. Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie uchwały jest zasadne.