

**Projekt**

z dnia 28 października 2025

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA TRZEBINI**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Trzebinia**

Na podstawie art. 4, art. 20 ust. 1, 2, 2a, 2b, 2c, 2d i 3, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, art. 21b ust. 1e 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 t.j.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 t.j.) na wniosek Burmistrza Miasta Trzebinia

**Rada Miasta Trzebinia  
uchwala co następuje:**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Gmina Trzebinia tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

1. gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
2. powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia m.in. przez nabywanie, budowę, nadbudowę budynków mieszkalnych oraz przebudowę powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
3. tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
4. najmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów w oparciu o obowiązujące przepisy prawa,
5. tworzenie programów mieszkaniowych służących podniesieniu jakości życia mieszkańców.

**§ 2. 1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Trzebinia, nad którymi zarząd w imieniu gminy sprawuje Miejski Zarząd Nieruchomości sp. z o. o. lub inny podmiot prawny,
- 2) lokale stanowiące własność lub będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości z późn. zm.,
- 3) lokale najmowane od innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy – w celu realizacji zadań gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia dzieli się na:

- 1) lokale w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 3) lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu w rozumieniu art. 22 ustawy, o której mowa w pkt 1.

**§ 3.** 1. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą, z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu w przypadku oddawania ich w najem dla realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych oraz tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w § 10.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także wynajmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nabycia spadku, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.

3. Burmistrz Miasta Trzebinia określi zarządzeniem warunki na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własności Gminy Trzebinia mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne lub w celu powiększenia najmowanego lokalu przez osoby fizyczne posiadające zawartą umowę najmu i na ich koszt.

**II. KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALI W TYM KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALI, WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY ORAZ ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W RAMACH ZASADY „MIESZKANIE ZA REMONT”**

**§ 4.** Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Trzebinia wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 5, § 6, § 7, § 9 i § 13 niniejszej uchwały.

**§ 5.** Przez członków wspólnoty samorządowej niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się osoby spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

1. osoby, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych,
2. osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalach w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 9 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej liczonej jako łączna powierzchnia pokoi również w przypadku zamieszkiwania małżonków w osobnych lokalach oraz osoby pełnoletnie prowadzące samodzielne jednoosobowe gospodarstwo domowe na które przypada mniej niż 15 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi.
3. osoby, o których mowa w pkt 2, które najmują lokale mieszkalne od osób trzecich z uwagi na fakt, iż w stałym miejscu zamieszkania posiadają trudne warunki mieszkaniowe w rozumieniu pkt 2 lub powodem najęcia lokalu była szczególnie trudna sytuacja rodzinna,
4. osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
5. osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości rodziną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, osoby przebywające w mieszkaniach treningowych lub wspomaganych, a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną, również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia, a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletniości pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Trzebinia,
6. osoby, o których mowa w § 8 ust. 4.

**§ 6.** Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 13 ust.1, a ponadto:

1. zmuszone są opróżnić zajmowany lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, modernizacji budynku albo lokalu lub z uwagi na wyłączenie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, który przeznaczony został na inny cel,
2. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego,

3. opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, przebywają w mieszkaniach treningowych lub wspomaganych, a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia, a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletniości pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Trzebinia,

4. doświadczające przemocy w rodzinie,

5. wymagają udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami niezbędnymi do zbadania sprawy i oceny wniosku,

6. dokonają na własny koszt remontu wytypowanego przez Gminę Trzebinia lokalu mieszkalnego.

**§ 7.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 13 ust. 2, a ponadto:

1. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2. opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, przebywają w mieszkaniach treningowych lub wspomaganych, a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia, a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletniości pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Trzebinia,

3. doświadczające przemocy w rodzinie,

4. wymagają udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami.

**§ 8. 1.** Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 13 ust. 2.

3. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego, po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na przekroczenie dochodu, o którym mowa w § 13 ust. 2, może być zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Burmistrza Miasta Trzebini dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

4. W przypadku, gdy lokal jest o obniżonym standardzie i może zostać przeznaczony na najem socjalny lokalu, a dochody gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają wysokość dochodów określoną w § 13 ust. 2 niniejszej uchwały, byłym najemcą ma pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal pełnostandardowy, jeżeli nie zaspokoił potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie oraz:

1) nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal,

2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy to również współmałżonka, partnera/partnerki prowadzących wspólne gospodarstwo domowe).

3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 13 ust. 1.

**§ 9. 1.** Ustala się zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wytypowanych przez Gminę Trzebinia do remontu „Mieszkanie za remont” na koszt własny przyszłego najemcy. Umowy najmu w ramach „Mieszkania za remont” mogą być zawierane z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego,

2) dochód gospodarstwa domowego odpowiada wysokości dochodów określonych w § 13 ust. 1,

3) złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lokalu mieszkalnego w zakresie wskazanym w ofercie najmu wystawionej przez Burmistrza Miasta Trzebinia.

2. Do remontu na koszt własny przyszłego najemcy mogą być przeznaczane w szczególności lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu lokalu i wytypowane zostały przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia wraz z zakresem prac remontowych i określeniem szacunkowego kosztu remontu danego lokalu.

3. Wykaz lokali w ramach „Mieszkania za remont” określa Burmistrz Miasta Trzebinia w drodze zarządzenia.

4. Szczegółowy zakres niezbędnych do wykonania prac oraz zasady ich wykonania określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która nie stanowi umowy najmu lokalu, zawarta pomiędzy wykonującym remont a zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia na okres do 4 miesięcy z możliwością przedłużenia okresu remontu na uzasadniony wniosek przyszłego najemcy, jednakże nie dłużej niż do 6 miesięcy.

5. W okresie wykonywania remontu przyszły najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego.

6. Lokale zamieszczone w wykazie, o którym mowa w ust. 3 będą proponowane osobom spełniającym kryteria określone w ust. 1 z uwzględnieniem kolejności umieszczenia na liście ostatecznej osób uprawnionych do najmu lokalu bądź zamiany lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, powierzchni lokalu przeznaczonego do remontu oraz liczby osób w gospodarstwie domowym.

7. W przypadku, gdy lokal umieszczony w wykazie, o którym mowa w ust. 3 ze względu na zakres remontu nie zostanie przyjęty przez żadną osobę wytypowaną zgodnie z zasadami określonymi w ust. 6 może zostać zaproponowany pozostałym osobom umieszczonym na liście ostatecznej lub przeznaczony do zbycia w drodze przetargu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 10.** Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych, w oparciu o zasady określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem m.in. kolejności zgłoszeń, możliwości lokalowych Gminy Trzebinia, a przede wszystkim z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia.

**§ 11.** Kolejność innych osób nie wymienionych w § 5, § 6 § 7 § 8 i § 9, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu w przypadku, gdy przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna, potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami, uzasadniająca udzielenie pomocy przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców.

**§ 12.** W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi lub spowodowanymi trudną sytuacją rodzinną, zdrowotną, która ma wpływ na realny dochód wnioskodawcy ubiegającego się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, można przyznać prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia osobom innym niż wymienione w § 11 i § 13 uchwały. Możliwość taka istnieje również w przypadku osób, wobec których wynajęcie lokalu związane jest z realizacją przez gminę celów publicznych lub jej zadań własnych.

### **III. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I W NAJEM SOCJALNY LOKALI, WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU**

**§ 13. 1.** Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony wynajmuje się lub podnajmuje się osobom, o których mowa w § 6, których średni dochód na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym.

2. W najem socjalny oddaje się lokale osobom, o których mowa w § 7, których średni dochód na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym

**§ 14.** 1. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych z zastrzeżeniem, że w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku uzyskania straty, dochód w danym okresie przyjmuje się zerowy.

2. Za przeciętne wynagrodzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami rozumie się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 15.** 1. Ustala się następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, określonej w § 10 ust. 2 uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2026-2030:

- 1) najemcy gminnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym .
- 2) najemcy gminnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym.

2. Wysokość obniżki czynszu reguluje uchwała w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2026-2030.

#### **IV. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI**

**§ 16.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.

2. Zamiana lokali, o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub zarządcy) tych lokali na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu z umową na czas nieoznaczony, a najemcą lokalu z najmem socjalnym lokalu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osoby dokonujące wzajemnej zamiany warunków określonych w § 13 uchwały.

4. Zapis ust.3 ma również zastosowanie do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali z najmem socjalnym pod warunkiem, że obaj najemcy spełniają warunki określone w § 13 ust.2 uchwały.

5. Odmowa wyrażenia zgody przez Burmistrza Miasta Trzebini na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i mniejsza niż 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu (partner/partnerka) posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie Gminy Trzebinia lub miejscowości pobliskiej, w którym mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe/ mogą używać tego lokalu,
- 3) stwierdzony zostanie fakt niezamieszkiwania najemcy w lokalu, który jest przedmiotem zamiany,
- 4) stwierdzony zostanie fakt zakłócania regulaminu porządku domowego.

6. Osoby wnioskujące o dobrowolną wzajemną zamianę lokali mieszkalnych uzgadniają między sobą sposób usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w zrealizowaniu obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu, w tym w szczególności w kwestiach dotyczących uregulowania ewentualnych zaległości za czynsz najmu i opłaty niezależne za najem lokali.

7. W przypadku gdy jeden z lokali przeznaczonych do zamiany jest zadłużony konieczne jest przedstawienie potwierdzenia wpłaty na konto depozytowe w kwocie odpowiadającej wysokości zadłużenia z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od zarządcy na dzień podpisania umowy najmu.

8. W przypadkach dobrowolnej zamiany lokali do weryfikacji dochodów stosuje się odpowiednio zapisy § 16 ust.3 i ust.4.

9. W przypadkach, gdy przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna członków gospodarstwa domowego potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami uzasadniająca udzielenie pomocy Burmistrz Miasta Trzebini, może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali mieszkalnych między wnioskodawcami niespełniającymi warunków określonych w § 13 ust.1 i ust.2.

**§ 17. 1.** Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Trzebinia lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na większy mogą ubiegać się osoby osiągające średni dochód na osobę określony w § 13 ust. 1 uchwały z zastrzeżeniem § 5 ust. 4, chyba że sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami przemawia za zamianą na lokal większy.

3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust.1, może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina Trzebinia posiada warunki możliwe do jej realizacji.

4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi socjalnemu lokalu, ze względu na obniżony standard lokalu,
- 2) których sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami uzasadnia dokonanie zamiany na inny lokal,
- 3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
- 4) które z uwagi na sytuację rodzinną wnioskują o podział zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokali określonych w ust. 2 i ust. 4 pkt 1, 2 i 4 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

**§ 18. 1.** Celem właściwej realizacji zamian lokali o której mowa w § 16 prowadzony jest bezpłatny Mieszkaniowy Bank Zamian, umożliwiający zbieranie informacji oraz ofert zamian lokali mieszkalnych dla osób zainteresowanych dobrowolną zamianą lokali mieszkalnych.

2. Oferty udostępniane będą na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Trzebini oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i będą dostępne w Mieszkaniowym Banku Zamian przez jeden rok od daty złożenia oferty przez osobę zainteresowaną zamianą.

## **V. POSTĘPOWANIE W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY**

**§ 19.** 1. Jeśli po opuszczeniu lokalu przez najemcę, w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, to na ich wniosek może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych, do uregulowania których osoby te były zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.

3. Prawo najmu przyznaje się osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały:

- 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1, przez okres nie krótszy niż 3 lata,
- 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2, przez okres nie krótszy niż 5 lat przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal.

5. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1 i 2, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

**§ 20.** 1. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy z lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek niebędący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, z osobą tą można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 1 jest rozwiązanie umowy najmu z najemcą, który lokal opuścił oraz brak zaległości z tytułu opłat czynszowych.

3. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

**§ 21.** 1. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały jego wnuki, pełnoletnie rodzeństwo, matka, ojciec, zięć, synowa, teść, teściowa, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, że:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, dotyczy to również współmałżonka/partnera/partnerki osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 3) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych do regulowania których, osoby te były zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Osoby, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu w oparciu o ust. 1, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

3. W przypadku nawiązania umowy najmu w oparciu o zasady wynikające z ust. 1 najemca jest zobowiązany opłacać czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

**§ 22.** W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą, prawo najmu lokalu przyznaje się osobom, dla których najemca stanowił ostatnią rodzinę zastępczą w oparciu o prawomocny wyrok sądu i osoby te stale zamieszkiwały z najemcą oraz były zameldowane w tym lokalu.

## **VI. KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 80 m<sup>2</sup>**

**§ 23.** Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Trzebinia o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, są oddawane w najem rodzinom spełniającym kryteria dochodowe określone dla najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

## **VII. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM SOCJALNY LOKALI**

**§ 24.** 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi”, przyjmowane są przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu.

2. Wnioski o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu w celu ustalenia, czy centrum życiowe wnioskodawcy stanowi Gmina Trzebinia oraz czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

4. Właściwa komórka organizacyjna urzędu powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji wniosku.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na jego uzupełnienie, informując o tym, że wniosek nieuzupełniony w tym terminie pozostanie bez rozpatrzenia. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu.

6. Wnioski osób niespełniających kryteriów, uprawniających do ubiegania się o najem lokalu przekazane będą do archiwum, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku ponownego ubiegania się o lokal, poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniony.

7. W przypadku osób niespełniających kryteriów określonych w § 13 do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, których sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna rodziny potwierdzona dokumentami, orzeczeniami, zaświadczeniami wymagałaby udzielenia pomocy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, decyzje o ewentualnym pozostawieniu wniosku do rozpatrzenia podejmuje Burmistrz Miasta Trzebini.

8. Burmistrz Miasta Trzebini w przypadkach wynikających z sytuacji rodzinnej, zdrowotnej lub społecznej może oddać w najem lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia osobie, która złożyła wniosek i spełnia kryteria zawarte w uchwale, ale nie znajduje się na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na dany rok z pominięciem kolejności oczekujących, w szczególności gdy przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą np. konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia lub użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących, a zawarcie umowy jest uzasadnione ze względu na zagrożenie życia wnioskodawcy, racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy Trzebinia lub gdy w interesie Gminy Trzebinia jest wyjście ze współwłasności z uwagi na zły stan techniczny zajmowanych lokali przez najemców.

9. Wnioski mieszkaniowe rozpatrywane są z zachowaniem zasady kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

**§ 25.** 1. Na podstawie złożonych wniosków, przy udziale właściwej komórki organizacyjnej urzędu, Burmistrz Miasta Trzebini sporządza projekt listy osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok. W razie wątpliwości co do danych zawartych we wniosku, dokonywana jest wizja lokalna u wnioskodawców.

2. Sporządzenie listy osób uprawnionych do najmu lub zamian lokali na dany rok, poprzedzone jest podaniem jej projektu do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Trzebini na okres 14 dni. Projekt listy zawiera imię i nazwisko wnioskodawcy.

3. O terminie wywieszenia projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na dany rok na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Trzebini i możliwości złożenia odwołania, właściwa komórka organizacyjna urzędu zawiadamia osoby, których wnioski mieszkaniowe były rozpatrywane.

4. W okresie, o którym mowa w ust. 3, właściwa komórka organizacyjna urzędu przyjmować będzie odwołania osób, które nie zostały ujęte na liście osób uprawnionych do najmu lokalu w danym roku.

5. Odwołania o których mowa w ust. 4 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta Trzebini.

6. Po rozpatrzeniu odwołań przez Burmistrza Miasta Trzebini, ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu w danym roku, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Trzebini na okres 14 dni. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy.

7. Postanowienia ust. 1-6 nie dotyczą sytuacji, gdy w ciągu roku sporządzane są listy dodatkowe.

8. Wnioskodawcy, których wnioski w wyniku dokonanej kwalifikacji rozpatrzone zostały negatywnie z uwagi na niespełnianie warunków do otrzymania lokalu, informowani są w formie oświadczenia woli Burmistrza Miasta Trzebini o odmowie zawarcia umowy najmu i przekazaniu wniosku do archiwum.

9. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 8 kończy postępowanie dotyczące ubiegania się o lokal przez osoby zainteresowane.

**§ 26.** 1. Postanowienie § 25 ust. 1 dotyczy również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal z zasobu Gminy Trzebinia.

2. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny lecz na niższej kondygnacji, a wymagającym udzielenia pomocy, gdyż przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami lub zaświadczeniami może być oddany w najem lokal poza kolejnością.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 umieszcza się wnioskodawców na liście dodatkowej.

**§ 27.** 1. Kolejna weryfikacja wniosków o najem lub zamianę lokalu jest przeprowadzana wtedy, gdy z listy podstawowej przydziału mieszkań ustalonej w wyniku dokonanej weryfikacji wniosków, zostały zrealizowane wnioski osób oczekujących na najem lub zamianę lokalu.

2. Burmistrz Miasta Trzebini może dokonać kwalifikacji do dodatkowej listy przydziałów w przypadku, gdy z listy podstawowej zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób o określonej liczebności rodziny oczekujących na daną kategorię lokalu. Przy dokonywaniu tej kwalifikacji, bierze się pod uwagę tylko te wnioski mieszkaniowe, gdzie liczba osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu danej kategorii, nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia w lokalu, tzn. powierzchnia mieszkalna lokalu nie będzie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na osobę.

3. Listy dodatkowe sporządzane będą również w przypadku, kiedy sytuacja wnioskodawcy uzasadnia konieczność udzielenia pomocy mieszkaniowej poza kolejnością.

**§ 28.** Kolejność oddawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia w najem oraz zamian lokali następuje zgodnie z ustaloną listą osób zakwalifikowanych oraz z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowej z uwzględnieniem daty wpływu wniosku.

**§ 29.** 1. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście, o której mowa w § 25 ust. 6 i ust.7, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu przestanie spełniać przesłanki wynikające z niniejszej uchwały lub w wyznaczonym przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu terminie nie przedłoży stosownych dokumentów umożliwiających weryfikację wniosku o najem/zamianę lokalu mieszkalnego, zostaje skreślona z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

2. W okresie wskazanym przez właściwą komórkę organizacyjną urzędu następuje weryfikacja spełniania przez gospodarstwa domowe wnioskodawców kryterium dochodowego określonego w § 13 ust.1 i ust.2 oraz przesłanek uprawniających do najmu/zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia określonych w niniejszej uchwale. W tym celu właściwa komórka organizacyjna urzędu rozsyła do wszystkich wnioskodawców, których wnioski o najem lokalu/zamianę nie zostały zrealizowane oraz do wszystkich nowych wnioskodawców, wezwania do dostarczenia dokumentów potwierdzających dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego z okresu trzech wskazanych miesięcy poprzedzających weryfikację wniosku.

3. W przypadku, gdy wnioskodawca umieszczony zostanie na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu, a nastąpi zmiana w jego sytuacji rodzinnej polegająca m.in. na orzeczeniu prawomocnego rozvodu, zawarcia związku małżeńskiego lub rozpadzie związku partnerskiego, wnioskodawca jest zobowiązany do zaktualizowania wniosku, który podlega ponownej weryfikacji.

4. Niedokonanie aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny oraz przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 13 uchwały powoduje skreślenie z listy osób uprawnionych do najmu/ zamiany lokalu i zakończenie biegu sprawy.

**§ 30.** Liczba osób umieszczonych na projektach list, o których mowa w § 25 ust. 1 uzależniona jest od przewidywanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu, faktycznych możliwości Gminy Trzebinia, z uwzględnieniem pierwszeństwa osób oczekujących na najem socjalny lokalu na podstawie wyroku sądowego.

**§ 31.** Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych realizowana jest poprzez:

1. wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości. Listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy.

2. sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu rozpatrzonych pozytywnie w wyniku wstępnej weryfikacji w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczba wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu negatywnie rozpatrzonych w wyniku wstępnej weryfikacji w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczba wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 4) liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w poprzednim roku kalendarzowym,
- 5) liczba wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w poprzednim roku kalendarzowym, wydanych w wyniku rozpatrzenia wniosku mieszkaniowego w oparciu o przepisy rozdziału VII niniejszej uchwały.

## **VIII. PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU**

**§ 32.** 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, jeżeli podstawą wypowiedzenia najmu była zwłoka w zapłacie czynszu lub opłat za lokal, a były najemca nadal w tym lokalu zamieszkuje, uregulował w całości istniejące zaległości, a nadto pokrył koszty postępowania procesowego oraz opłaca regularnie czynsz i opłaty niezależne przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłaty zadłużenia oraz wnioskodawca ani jego współmałżonek/partner/partnerka nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

## **IX. WARUNKI JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI**

**§ 33.** W przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba niepełnosprawna lub w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, wynikająca z przedstawionego orzeczenia właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, właściwa komórka organizacyjna urzędu uwzględni rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w tym:

1. powierzchnię lokalu,
2. położenie lokalu na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu,

3. możliwość zapewnienia swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej i innym członkom gospodarstwa domowego.

#### **X. ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ Z ZAKRESU POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ WSPIERANIA RODZINY I SYSTEMU PIELICZY ZASTĘPCZEJ**

**§ 34.** Na uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej Gminy Trzebinia lub innego podmiotu realizującego konkretne zadanie Burmistrz Miasta Trzebini może przeznaczyć lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Trzebinia, na realizację zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Lokale przeznaczone na te cele muszą spełniać kryteria:

1. stan techniczny pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie,
2. wyposażony w niezbędne instalacje,
3. powierzchnia użytkowa lokalu uzależniona będzie od potrzeb, dla których ma zostać przekazany i zapewniać przynajmniej 5 m<sup>2</sup> na osobę powierzchni mieszkalnej.

#### **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 35.** Osobie ubiegającej się o najem/zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, o którym mowa w § 2, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

**§ 36.** Wnioski osób przebywających w zakładach karnych lub aresztach śledczych podlegają rozpatrzeniu po zakończeniu odbywania kary.

**§ 37.** Zasady określone w rozdziale VII niniejszej uchwały nie mają zastosowania w przypadku najmu socjalnego lokalu w związku z realizacją prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu oraz tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w § 10.

**§ 38.** O zmianie adresu, na który ma być przesyłana korespondencja, wnioskodawcy zobowiązani są informować niezwłocznie właściwą komórkę organizacyjną urzędu. Brak takiego zawiadomienia skutkuje tym, że korespondencja doręczona na poprzedni adres będzie uznawana za właściwie doręczoną.

**§ 39.** Traci moc Uchwała Nr XL/369/VIII/2021 Rady Miasta Trzebini z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

**§ 40.** Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Burmistrz Miasta Trzebini.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

## **UZASADNIENIE**

W celu optymalnego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzebinia wprowadza się uchwałę dotyczącą określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzebinia.

Nowa Uchwała została dostosowana do aktualnych przepisów regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.