

**Uchwała Nr .....2008**  
**Rady Miasta Lublin**  
**z dnia.....2008 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; zm. z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) 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 zm. Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne oraz zasady i tryb powoływania Społecznej Komisji**  
**Mieszkaniowej**

**§ 1**

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266).
2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących pracowniami służącymi twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali położonych na terenie gminnych placówek oświatowych. Zasady wynajmu tych lokali określają odrębne uchwały Rady Miasta Lublin.
3. Zasady gospodarowania pomieszczeniami tymczasowymi, stanowiącymi własność Gminy Lublin, regulują przepisy odrębnej uchwały.
4. Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określania oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą.

**§ 2**

Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1. **Dochód miesięczny gospodarstwa domowego** – dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane.

Za dochód należy rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 3,4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.).

2. **Niski dochód** – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku zawiera się w przedziale powyżej 75% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i powyżej 50% do 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
3. **Osoby znajdujące się w niedostatku** – osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Przekroczenie określonych w ust. 2 i 3 progów dochodowych o kwotę stanowiącą nie więcej niż 20% wskazanych odniesień progowych, nie wyklucza zakwalifikowania do otrzymania lokalu, jeżeli wnioskodawca lub jego małżonek albo dzieci własne lub przysposobione, pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się w trudnej sytuacji życiowej z powodu złego stanu zdrowia (potwierdzonego zaświadczeniem lekarskim od lekarza specjalisty o stałym leczeniu lub orzeczeniem o niepełnosprawności).
5. **Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych** – osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego.
6. **Osoby bezdomne** – osoby, które nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy i niezameldowane na pobyt stały, a także osoby przebywające w schronisku posiadające zameldowanie w lokalu mieszkalnym bez możliwości zamieszkania w nim.
7. **Trudne warunki mieszkaniowe** – zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż 12 m<sup>2</sup>, a także zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi.
  - 1) Ogólną powierzchnię pokoi stanowiącą podstawę do obliczenia powierzchni przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego pomniejsza się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje:
    - osoba względem której lekarz orzecznik ZUS orzekł całkowitą niezdolność do pracy oraz samodzielnej egzystencji (także osoba posiadająca orzeczenie o pierwszej grupie inwalidzkiej wydane przed dniem 01.09.1997 r.),
    - osoba posiadająca orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności (także osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i wymagająca rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty).
  - 2) W przypadku zbiegu dwóch różnych podstaw pomniejszenia powierzchni, przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, uwzględnia się tylko jedną z nich.
  - 3) W przypadku pomieszczenia jednoosobowego powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m<sup>2</sup> na aneks kuchenny.
8. Powierzchnię lokalu wynajmowanego określa się z zachowaniem zasady: na jednego członka rodziny może przypadać do 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi z możliwością przekroczenia łącznej powierzchni mieszkalnej lokalu nie więcej niż 5 m<sup>2</sup>.

9. Osoba samotna może być skierowana do zawarcia umowy najmu na lokal o powierzchni pokoi do 20 m<sup>2</sup> z możliwością przekroczenia łącznej powierzchni mieszkalnej lokalu nie więcej niż 5 m<sup>2</sup>.
10. Ograniczenia o których mowa w ust. 8 i 9 nie stosuje się w przypadku osób wymienionych w ust. 7 pkt.1
11. Gminę Lublin uznaje się za „centrum życiowe” w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę faktycznego zamieszkiwania na jej terenie. W przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym udokumentowania wymaga pobieranie przez dzieci wnioskodawcy nauki na terenie Gminy Lublin.

### § 3

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Lublin są przeznaczane na:
  - 1) lokale socjalne
  - 2) lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą,
  - 3) lokale mieszkalne dla gospodarstw o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały.
2. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:
  - 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta Lublin lub osoby przez niego upoważnione,
  - 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
  - 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie uchybiają możliwości zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

### § 4

1. W celu poddania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powoływana jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję powołuje Rada Miasta na wniosek Prezydenta Miasta spośród osób delegowanych przez:
  - właściwe Komisje Rady Miasta
  - Dom Dziecka im. Janusza Korczaka w Lublinie
  - Zespół Placówek Wsparcia Dziecka i Rodziny w Lublinie
  - Zespół Placówek Opiekuńczo -Wychowawczych „Pogodny Dom”
  - Stowarzyszenie SOS Dom Młodzieży w Lublinie
  - Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem Oddział w Lublinie
  - III Zespół Kuratorskiej Służby Sądowej do Wykonywania Orzeczeń w Sprawach Karnych Sądu Rejonowego w Lublinie
  - Zarząd Regionu Środkowoschodniego NSZZ „Solidarność”
  - Rada Powiatowa OPZZ Powiatu Grodzkiego i Ziemskiego
  - Polski Czerwony Krzyż w Lublinie
  - Polski Komitet Pomocy Społecznej w Lublinie
  - Caritas Archidiecezji Lubelskiej

- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie
  - Związek Nauczycielstwa Polskiego Zarząd Oddziału w Lublinie.
3. Przewodniczący Rady Miasta występuje do właściwych Komisji Rady Miasta, organizacji i instytucji wymienionych w ust. 5 niniejszego paragrafu o wytypowanie przedstawicieli do składu Komisji.
  4. Członkami Komisji nie mogą być osoby osobiście zainteresowane wynajmem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin.

## **Rozdział 2**

### **Najem lokali na czas oznaczony**

### **Najem lokali socjalnych**

#### § 5

1. Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby, które:
  - 1) nabyły prawo do wskazania najmu lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
  - 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych i klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniami w związku z realizacją inwestycji przez Gminę Lublin lub przeznaczone do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.
3. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz znalazły się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały. Osoby te są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ich wykazem ostatecznym. Nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 3 lat zbyły lub przekazały innym osobom:
  - 1) prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, chyba że zbycie lub przekazanie nastąpiło na rzecz byłego współmałżonka,
  - 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
  - 4) najem lokalu mieszkalnego.
4. Prezydent na wniosek najemcy lub wynajmującego może zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wobec najemcy lokalu mieszkalnego wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a dotychczasowy lokal mieszkalny spełnia warunki lokalu socjalnego.
5. Prezydent może zastosować odstępstwo od kolejności określonej w ust. 1, 2 i 3 w stosunku do osób bezdomnych pozostających w szczególnie trudnej sytuacji, względem których lekarz orzecznik ZUS orzekł całkowitą niezdolność do pracy oraz samodzielnej egzystencji (także osób posiadających orzeczenie o pierwszej grupie inwalidzkiej przed dniem 01.09.1997 r.) lub posiadających orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności, a także osób posiadających dziecko, które nie ukończyło 16 roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności i wymagające rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty. Warunkiem jest uzyskanie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
6. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony – dwóch lat, z możliwością przedłużenia najmu lokalu na kolejne okresy dwuletnie lub krótsze,

jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, W uzasadnionych przypadkach, przedłużenie najmu lokalu, może dotyczyć innego lokalu socjalnego.

7. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej.
8. Na lokale socjalne mogą być wskazane również inne lokale pod warunkiem, że najem następuje na rzecz osób:
  - 1) względem których lekarz orzecznik ZUS orzekł całkowitą niezdolność do pracy oraz samodzielnej egzystencji (także osób posiadających orzeczenie o pierwszej grupie inwalidzkiej wydane przed dniem 01.09.1997 r.) lub posiadających orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności,
  - 2) które ukończyły 70 rok życia,
  - 3) posiadających dziecko, które nie ukończyło 16 roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności i wymagające rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty.
9. Kryteria określone w ust. 7 nie dotyczą nowych lokali, których przeznaczenie na lokale socjalne wynika z ustalonego w projekcie budowy programu użytkowego budynku.
10. Wyodrębnienia lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy dokonuje Prezydent Miasta.

### **Rozdział 3** **Najem lokali na czas nieoznaczony** **Najem lokali zamiennych**

#### **§ 6**

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności uprawnionymi są:
  - 1) najemcy, którzy na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani są do opróżnienia dotychczas zajmowanych lokali;
  - 2) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas zawarcia umowy najmu nie dłuższy niż rok. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony. Do wykonania powyższego niezbędne jest stanowisko Prezydenta.
  - 3) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek ogłoszonej klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź opróżniają zajmowane lokale w związku z realizacją inwestycji miejskich lub realizacją zobowiązań Gminy wynikających z zawartych umów.
  - 4) osoby, które posiadały uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy, przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku; uprawnienie niniejsze nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt. 1 oraz ust. 3 ustawy.
2. Do wynajmowania lokali mogą być kierowane osoby objęte przekwaterowaniem ze Starego Miasta na warunkach ustanowionych odrębną uchwałą Rady Miasta Lublin.

## Rozdział 4 Zasady wynajmowania pozostałych lokali mieszkalnych

### § 7

Lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne lub zamienne wynajmuje się osobom prowadzącym gospodarstwa domowe, spełniającym następujące kryteria:

- 1) trudnych warunków mieszkaniowych w rozumieniu § 2 ust. 7 uchwały,
- 2) w okresie ostatnich 3 lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
  - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
  - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, chyba że zbycie lub przekazanie nastąpiło na rzecz byłego współmałżonka,
  - c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
  - d) najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) uzyskują niskie dochody określone w § 2 ust. 2 uchwały,
- 4) posiadają tytuł prawny do lokalu, w którym powierzchnia pokoi jest niższa niż 6 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub poniżej 12 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i znajdują się w niedostatku – w tym przypadku wynajem dotyczy wyłącznie lokali o obniżonym standardzie,
- 5) są wychowankami opuszczającymi, w wyniku uzyskania pełnoletniości, domy dziecka i inne placówki opiekuńczo -wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz wychowankami opuszczającymi rodziny zastępcze i złożyli wniosek przed ukończeniem 25 roku życia,
- 6) zamieszkują na podstawie umowy najmu, wywodzącej się z decyzji administracyjnej, w lokalach, znajdujących się w budynkach, stanowiących własność osób fizycznych zarządzających tymi budynkami, gdy powierzchnia lokalu przekracza co najmniej o 30% normatywy określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- 7) dokonują na podstawie odrębnych przepisów nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach budowlanych stanowiących zasób Gminy,
- 8) są repatriantami powracającymi do kraju na zaproszenie Gminy Lublin lub posiadają status uchodźcy w Rzeczypospolitej Polskiej,
- 9) zamieszkują w lokalu wskazanym przez Gminę na podstawie § 10 uchwały usytuowanym w budynku prywatnym, w którym dokonały remontu we własnym zakresie i na własny koszt a stawka czynszu ustalana przez właściciela uniemożliwia realizowanie opłat czynszowych i spełniają kryterium niskich dochodów lub znajdują się w niedostatku,
- 10) zajmują na podstawie decyzji administracyjnej lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych i którym wypowiedziano najem w trybie art. 11 ust. 5 ustawy – w tym przypadku nie stosuje się zapisu pkt 1.

## **Rozdział 5**

### **Najem lokali niesamodzielnych**

#### **§ 8**

1. Najemca lokalu zajmowanego niesamodzielnie ma pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu pod warunkiem, że łączna powierzchnia pokoi nie przekroczy wielkości określonych w ustawie dla lokalu zamiennego.
2. Jeżeli najemca nie wyraża zgody na najem opróżnionej części lokalu lub nie jest spełniony warunek określony w ust. 1, można:
  - 1) przyznać najemcy inny lokal jako zamienny,
  - 2) wydać skierowanie do zawarcia umowy na opróżnioną część lokalu innej osobie.
3. W wypadku, gdy zwolniona część lokalu nie może stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, najemca może uzyskać skierowanie do zawarcia umowy najmu na zwolnioną część lokalu, chociażby nie zostały spełnione przesłanki z ust. 1.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, decyzję podejmuje Prezydent Miasta po zapoznaniu się z opinią Wydziału Architektury, Budownictwa i Urbanistyki oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 6**

### **Najem związany z uregulowaniem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.**

#### **§ 9**

1. Do wynajmowania lokali mieszkalnych mogą być kierowane również:
  - 1) Osoby bliskie określone w art. 691 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, a najemca wyprowadził się do:
    - a) domu opieki społecznej, z uwagi na stan zdrowia,
    - b) innego lokalu w związku z zawarciem związku małżeńskiego,
    - c) innej gminy,
  - 2) Wstępni, zstępni, rodzeństwo i powinowaci w tej samej linii lub stopniu mogą wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, jeżeli pozostali w lokalu po śmierci najemcy i zamieszkiwali w lokalu przed dniem 10.07.2001 r.
  - 3) Uprawnienie powyższe nie dotyczy osób, które:
    - a) nie uregulowały należności z tytułu czynszu, chyba że spłacają je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego (przez okres co najmniej 6 miesięcy),
    - b) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych w chwili zajęcia do rozbiórki,
    - c) posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub tytuł prawny do innego lokalu posiada osoba bliska w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego wspólnie zamieszkująca z wnioskodawcą.
2. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza powierzchnię przewidzianą dla lokalu zamiennego osobie zajmującej taki lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego lokalu, który wskazuje wynajmujący.

3. W razie nie przyjęcia propozycji zamiany lokalu, Prezydent Miasta Lublin odmawia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego bez tytułu prawnego, a osoby zajmujące ten lokal obowiązane są do jego opróżnienia w oznaczonym terminie. Nie opróżnienie lokalu stanowi podstawę wystąpienia do sądu o nakazanie jego opróżnienia.
4. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 1, 2 pkt 1, 2, 3 ustawy, Prezydent Miasta może:
  - 1) cofnąć wypowiedzenie lub przywrócić tytuł do lokalu w sytuacji ustania przesłanek wypowiedzenia, gdy przemawiają za tym zasady współżycia społecznego,
  - 2) skierować do zawarcia umowy najmu byłego najemcę lub osobę bliską (określoną w art. 691 Kodeksu cywilnego), wspólnie zamieszkującą z najemcą, po ustaniu przesłanek wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu.
5. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 podlegają opiniowaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 7**

### **Najem lokali przeznaczonych do remontu**

#### § 10

1. Lokale przeznaczone do remontu, który wykona we własnym zakresie i na własny koszt przyszły najemca, mogą być wynajmowane osobom, które:
  - 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
  - 2) zwalniają dotychczas zajmowany lokal w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych,
  - 3) ubiegają się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy przez okres nie krótszy niż 2 lata,
2. Do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przyszłego najemcy mogą być przeznaczane lokale wymagające:
  - 1) nakładów w wysokości nie niższej niż 20% wartości odtworzeniowej określonej w art. 9 ust. 8 ustawy – w przypadku lokali mieszkalnych, pełnostandardowych, o powierzchni nie przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
  - 2) nakładów w wysokości nie mniejszej niż 5% wartości odtworzeniowej określonej w art. 9 ust. 8 ustawy – w przypadku lokali o obniżonym standardzie,
3. Oddanie w najem lokali osobom określonym w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem zobowiązania się tych osób do wykonania w całości na własny koszt remontu lokalu w zakresie wskazanym przez zarządcę.
4. Powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 10 m<sup>2</sup>, a w przypadku osób samotnych – 20 m<sup>2</sup>.
5. Wnioski o wskazanie lokalu mieszkalnego do remontu podlegają opiniowaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.



## **Rozdział 8** **Zasady zamiany mieszkań**

### **§ 11**

Gmina uruchamia „Program zamian” lokali komunalnych na lokale w nowowynbudowanych budynkach mieszkalnych pełnostandardowych. Zasady i tryb przeprowadzania „Programu zamian” określi Prezydent Miasta Lublin w drodze zarządzenia.

### **§ 12**

1. Zamiana lokali podejmowana i prowadzona jest w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy lub pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach.
3. Zamiana następuje na wniosek osoby fizycznej posiadającej tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody wynajmującego.
4. Ograniczenia wielkości wynajmowanego lokalu określone w § 2 ust. 7 i 8 nie mają zastosowania przy zamianach wzajemnych, jednakże dopuszcza się możliwość odmowy dokonania wzajemnej zamiany w przypadku, gdy jej realizacja naruszałaby cel główny zamian – racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lublin, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku wzajemnej zamiany nastąpiłoby nadmierne zaludnienie.
5. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany na lokal wolny będący w zasobach miasta, po spełnieniu jednego z poniższych warunków:
  - 1) najemca wystąpił o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni, co najmniej o jeden pokój niż w dotychczas zajmowanym lokalu lub na lokal o powierzchni zgodnej z obowiązującymi normami metrażowymi określonymi w § 2 ust. 8 i 9 uchwały;
  - 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
  - 3) najemca wystąpił o zamianę na lokal o równorzędnej powierzchni użytkowej położony na niższej kondygnacji lub o wyższym standardzie ze względu na warunki zdrowotne, potwierdzone stosownym orzeczeniem o niepełnosprawności i uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
6. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, gdy sytuacja zdrowotna najemcy (potwierdzona stosownym orzeczeniem lekarskim) ulega znacznemu pogorszeniu lub ulega znacznemu pogorszeniu sytuacja lokalowa rodziny najemcy albo przemawiają za tym względy społeczne.
  - 1) Lokale mieszkalne, odzyskane w związku z realizacją wyroku nakazującego eksmisję, mogą być wskazywane najemcom, którzy utracili uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na uzyskanie dochodów określonych w § 2 ust. 2 uchwały. Warunkiem wskazania takiego lokalu jest wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez najemcę, który przechodzi do lokalu mieszkalnego, opuszczając lokal socjalny.

- 2) Osobom o niskich dochodach, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do zajmowania w dalszym ciągu dotychczasowego lokalu socjalnego, Gmina – na zasadzie porozumienia stron – może wskazać inny lokal po złożeniu przez ww. osoby oświadczenia, w którym zobowiązują się one do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Do chwili wskazania takiego lokalu, osoby te pozostają w lokalach socjalnych opłacając czynsz ustalony dla lokalu zamiennego (mieszkalnego).
7. Zamiana lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin, na lokal z zasobu towarzystwa budownictwa społecznego może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów umożliwiających wynajęcie lokalu stanowiącego własność towarzystwa.
8. Osoby, którym z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt. 1, 2, 3 ustawy wypowiedziano najem lokalu mieszkalnego, będącego własnością Gminy, mogą dokonać zamiany lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o obniżonym standardzie na zasadach zamiany wzajemnej (kontrahenckiej).
9. Osoby, wobec których sąd nakazał opróżnienie lokalu znajdującego się w zasobach Gminy, o ile lokal nie został zajęty samowolnie, mogą dokonać zamiany na lokal o obniżonym standardzie na zasadach zamiany wzajemnej (kontrahenckiej).
10. Warunkiem realizacji zamiany, o której mowa w ust. 8 i 9 jest spłata zadłużenia w opłatach czynszowych.
11. Gmina może proponować najemcy zamianę lokalu mieszkalnego, bądź byłemu najemcy, zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, wskazując oferenta ujętego w rejestrze zamian, który ureguluje zaległości czynszowe.
12. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kieruje się osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

## **Rozdział 9**

### **Mieszkania chronione**

#### § 13

1. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin przeznacza się, w oparciu o pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lublinie, lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz.U. z 2008 Nr 115, poz. 728), z przeznaczeniem na mieszkania chronione.
2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 są przekazywane do używania na czas nieoznaczony Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie w Lublinie.
3. Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, przekazane mieszkania chronione, użycza osobom określonym w ust. 1 na czas oznaczony.
4. Wyłanianie osób, które mają używać mieszkań chronionych następuje w oparciu o regulamin opracowany przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

## **Rozdział 10**

### **Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 14**

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem na zasadach czynszu wolnego. W takim przypadku obowiązuje przeprowadzenie postępowania przetargowego.

## **Rozdział 11**

### **Zasady tworzenia i realizacji wykazów**

#### **§ 15**

1. Wnioski o najem lokalu przyjmuje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Lublin.
2. Termin składania wniosków o wynajem lokali ogłaszany jest w lokalnej prasie i siedzibie Urzędu. Termin składania wniosków upływa z ostatnim dniem marca danego roku.
3. Dokumenty wymagane przy ubieganiu się o wynajem lokalu:
  - 1) podanie o wynajem lokalu,
  - 2) wypełniony arkusz informacyjny wnioskodawcy wraz z deklaracją o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym oraz do wglądu dowody osobiste pełnoletnich członków rodziny,
  - 3) dokumenty określone w podpunkcie 2, winny być pobrane wcześniej i złożone – łącznie z podaniem – w siedzibie Urzędu w terminie do końca marca.
4. Złożone dokumenty podlegają kwalifikacji za pomocą punktowego systemu oceny warunków socjalno -mieszkaniowych. Punktowy system oceny warunków socjalno -mieszkaniowych określa załącznik do niniejszej uchwały.
5. Sprawy osób, które uzyskały maksymalną, wymaganą liczbę punktów tworzą projekt wykazu.
6. Sprawy osób ujętych w projekcie wykazu przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej i podlegają kontroli polegającej na przeprowadzeniu wizji lokalowej przez zespoły wizytujące Komisji.
7. Stosownie do przewidywanych możliwości Gminy sporządza się:
  - 1) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podst. § 5 ust. 3 uchwały,
  - 2) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na podst. § 7 pkt 1, 2, 3, 4, 10 uchwały,
  - 3) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na podst. § 7 pkt 2, 5 uchwały.
8. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projekt wykazu zostaje przedstawiony Prezydentowi Miasta Lublin do zatwierdzenia.
9. Projekt wykazu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta Lublin lub osoby przez niego upoważnione podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta i informacje w lokalnej prasie – z podaniem terminu składania zastrzeżeń do projektu wykazu.

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń przez merytorycznych pracowników właściwego wydziału Urzędu Miasta projekt wykazu zostaje przedstawiony Prezydentowi Miasta Lublin do ostatecznego zatwierdzenia nie później niż **do dnia 15 września**.
11. W przypadku realizacji wykazów określonych w § 15 ust. 7 pkt 1, 2, 3 przyjmuje się zasadę, że rodzaj wskazanego do wynajęcia lokalu uzależniony jest od wysokości uzyskiwanych dochodów.
12. Odstąpienie od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu następuje w przypadku nie spełniania kryteriów dochodowych i kryterium trudnych warunków mieszkaniowych uchwały.
13. Skreślenie z wykazu następuje w przypadku:
  - 1) dwukrotnej i nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu,
  - 2) złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą.
14. Osoba skreślona z wykazu może ponownie wystąpić o wynajem lokalu, ale wniosek będzie rozpatrywany zgodnie z kolejnością wynikającą z daty jego złożenia.
15. Nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu lokalu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od dnia otrzymania skierowania powoduje utratę ważności skierowania.
16. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy opracowywaniu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
17. Wnioskodawcy wymienieni w § 15 ust. 7 pkt 1 i 2, objęci ostatecznym wykazem, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium trudnych warunków mieszkaniowych, niskich dochodów lub znajdowania się w niedostatku za okres 1 roku poprzedzającego miesiąc składania dokumentów.
18. Przekroczenie kryterium niskich dochodów i kryterium trudnych warunków mieszkaniowych przez wychowanków domu dziecka i rodzin zastępczych nie stanowi przeszkody do wskazania lokalu mieszkalnego.

## § 16

1. Zawarcie umowy najmu – z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali – uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję nalicza i pobiera zarządca budynku przy zawieraniu umowy najmu.
3. Szczegółowe zasady obliczania, pobierania, zwolnień i zwrotu kaucji określi Prezydent Miasta Lublin w drodze zarządzenia.

## Rozdział 12 Przepisy końcowe

### § 17

Postanowienia § 3 nie wyłączają możliwości wyodrębnienia z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na pomieszczenia dla osób, wobec których zapadły przed wejściem w życie ustawy – o której mowa w § 1 – prawomocne orzeczenia sądowe lub ostateczne decyzje administracyjne nakazujące opróżnienie lokalu, jeżeli – stosownie do obowiązujących przepisów – eksmisja uzależniona jest od obowiązku dostarczenia lokalu.

### § 18

Spełniającymi wymagania do zawarcia umowy najmu lokalu są także osoby, które przed wejściem w życie ustawy – o której mowa w § 1 – zostały umieszczone na ostatecznych listach przydziału mieszkań i przed wejściem w życie ustawy nie uzyskały przydziału lokalu.

### § 19

Informację o realizacji uchwały Prezydent Miasta Lublin przedkłada corocznie Radzie Miasta Lublin w okresie 3 miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

### § 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

### § 21

Do spraw wszczętych i nie zakończonych prawomocnym orzeczeniem z § 9 ust. 2 stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

### § 22

Traci moc uchwała nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

### § 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa lubelskiego.

DYREKTOR  
działu Sprawy Mieszkaniowych

*Ewa Lipińska*

**Barbara Dubiel**  
radca prawny  
Lb-768

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

*Paweł Fijałkowski*

Załącznik  
do Uchwały Nr.....2008  
Rady Miasta Lublin  
z dnia.....2008 r.

**KRYTERIA OCENY WG. AKTUALNEJ SYTUACJI BYTOWEJ OSOBY  
UBIEGAJĄCEJ SIĘ O WYNAJEM LOKALU Z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
GMINY LUBLIN**

Kryteria	Opis	Punktacja	Uwagi
1. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania	Patologia	2 pkt	Udokumentowanie sytuacji patologicznych (wyroki sądowe, obdukcje, zaświadczenia lekarskie, zaświadczenia z policji lub straży miejskiej, wywiady środowiskowe itp.)
2. Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób wspólnie zamieszkujących	Zły stan zdrowia osób zgłoszonych do wniosku: - znaczny stopień niepełnosprawności (również osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i wymagająca rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty) - umiarkowany stopień niepełnosprawności - lekki stopień niepełnosprawności  - osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności  Zły stan zdrowia członków rodziny pozostających w lokalu: - znaczny stopień niepełnosprawności (również osoba, która nie ukończyła 16 roku życia posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i wymagająca rehabilitacji potwierdzonej zaświadczeniem lekarza specjalisty)	5 pkt  3 pkt 1 pkt  2 pkt  2 pkt	Za tożsame uznaje się orzeczenia:  -lekarza orzecznika ZUS o całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji (również orzeczenie o I grupie inwalidzkiej z przed 01.09.1997 r.) i powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności o znacznym stopniu niepełnosprawności, -lekarza orzecznika ZUS o całkowitej niezdolności do pracy (również orzeczenie o II grupie inwalidzkiej z przed 01.09.1997 r.) i powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, - lekarza orzecznika ZUS o częściowej niezdolności do pracy lub celowości przekwalifikowania się (również orzeczenie o III grupie inwalidzkiej z przed 01.09.1997 r.) i powiatowego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności o lekkim stopniu niepełnosprawności,  Uwaga: punktacja dotyczy każdej chorej osoby.
3.Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok od chwili złożenia wniosku - wnioskodawca ubiegający się powyżej 10 lat (dodatkowo) - wnioskodawca ubiegający się powyżej 5 lat (dodatkowo)	1 pkt 5 pkt 2 pkt	W przypadku braku kontaktu wnioskodawcy z WSM przez okres co najmniej 5 lat odstępuje się od naliczania punktów. Punkty naliczane są od daty złożenia wniosku.
4. Okres pobytu w placówkach określonych w § 7 pkt 5	Za każdy pełny rok przebywania w placówce, (dotyczy również współmałżonka).	1 pkt	Dot. wychowanków, którzy złożyli wniosek przed ukończeniem 25 roku życia. Uwaga: dotyczy tworzenia wykazu wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych. Punkty naliczane są do dnia osiągnięcia pełnoletności przez wychowanka.

5. Bezdomność	Osoby: 1) samotne 2) z dziećmi 3) przebywające w schroniskach - dodatkowo	5 pkt 10 pkt 2 pkt	Osoba bezdomna - osoba, która nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy i niezameldowana na pobyt stały, a także osoba przebywająca w schronisku, posiadająca zameldowanie w lokalu bez możliwości zamieszkania w nim.
6. Warunki rodzinne i mieszkaniowe	1) zamieszkiwanie z byłym małżonkiem 2) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego: a) poniżej 4 m <sup>2</sup> b) 4,01 m <sup>2</sup> – 5,00 m <sup>2</sup> c) 5,01 m <sup>2</sup> – 5,99 m <sup>2</sup> 3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego: a) poniżej 8 m <sup>2</sup> b) 8,01 m <sup>2</sup> – 10 m <sup>2</sup> c) 10,01 m <sup>2</sup> – 11,99 m <sup>2</sup> 4) stan techniczny lokalu: a) za brak urządzeń w lokalu: - gaz - co - łazienka - wc w budynku - wc poza budynkiem - woda w budynku - woda poza budynkiem b) lokal wymagający remontu c) budynek wyłączony z użytkowania 5) lokal niemieszkalny – poddasze lub suterena 6) wypowiedziana umowa najmu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy	1) 2 pkt 2) a) 5 pkt b) 3 pkt c) 1 pkt 3) a) 5 pkt b) 3 pkt c) 1 pkt 4) a) 1 pkt 1 pkt 1 pkt 2 pkt 3 pkt 2 pkt 3 pkt b) 2 pkt c) 2 pkt 5) 1 pkt 6) 5 pkt	1) potwierdzenie wyrokiem rozwodowym, wywiadem środowiskowym i zameldowaniem 2) w przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bierze się pod uwagę lokal stanowiący centrum życiowe rodziny 3) w przypadku złego stanu technicznego lokalu potwierdzenie przez zarządcę budynku, przez służby sanitarne (ekspertyza mykologiczna) lub Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (decyzja o wyłączeniu z użytkowania)
7. Sposób korzystania lokalu	1) dewastacja lokalu 2) zakłócanie porządku domowego 3) samowola	1) - 10 pkt 2) - 10 pkt 3) - 2 pkt	Potwierdzenie przez pracowników socjalnych, policję lub straż pożarną
8. Pozycje: 1+2+3+4+5+6+7 właściwie zakreślić		Suma punktów:	

O uzyskanej sumie punktów i możliwości wniesienia do punktacji zastrzeżeń informuje się zainteresowane osoby.

.....  
data i podpis sporządzającego punktację

## UZASADNIENIE

Uchwała Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin z późniejszymi zmianami, po upływie ponad dwuletniego okresu obowiązywania, nasuwa konieczność wprowadzenia zmian wynikających z praktyki jej stosowania.

Celem zmian jest doprecyzowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin oraz wyeliminowanie błędów natury redakcyjnej.

Zasadnicza zmiana dotycząca progów dochodów osób ubiegających się o lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy spowodowana jest ograniczonymi możliwościami Gminy w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych, co prowadzi do bezzasadności tworzenia wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Racjonalnym wydaje się obniżenie kryterium niskiego dochodu zarówno dla gospodarstw jednoosobowych jak też wieloosobowych. Spowoduje to poszerzenie kręgu osób czyniących starania o lokal mieszkalny.

Aktualizacji przepisów Uchwały wymaga także najem lokali związany z uregulowaniem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Rozszerzenie kręgu osób najbliższych uprawnionych do uzyskania tytułu prawnego podyktowane jest względami współżycia społecznego wynikającymi z faktu wieloletniego wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Brak regulacji stanu prawnego w konsekwencji zobowiązuje Gminę do wszczęcia postępowania eksmisyjnego i w rezultacie konieczności wskazania lokalu socjalnego.

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lublin wprowadzono możliwość uruchomienia „Programu zamian” lokali komunalnych na lokale w nowowypbudowanych budynkach mieszkalnych pełnostandardowych.

Biorąc pod uwagę istotne znaczenie powyższych zmian przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

DYREKTOR  
działu Spraw Mieszkaniowych Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

*Ewa Lipińska*

*Paweł Fijałkowski*