

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 4 ust. 1, art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 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) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 220% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 180% w gospodarstwie wieloosobowym

§ 2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80 % w gospodarstwie wieloosobowym oraz osobie, której uprawnienie do jego otrzymania orzekł sąd w prawomocnym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 3. Do obliczenia dochodów, o których mowa w § 1 i 2 przyjmuje się świadczenia alimentacyjne oraz wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 2

Warunki klasyfikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. O poprawę warunków mieszkaniowych, mogą ubiegać się osoby:

- 1) nie posiadające samodzielnego lokalu, lub lokalu socjalnego, zamieszkujące w lokalu zagęszczonym;
- 2) zamieszkujące w lokalu lub budynku nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 3

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 4) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 5) osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, lub w lokalach gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 6) osobom, które podjęły się wykonania nadbudowy, rozbudowy lokalu mieszkalnego lub adaptacji pomieszczenia przynależnego (strych itp.) w budynkach stanowiących własność gminy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów;
- 7) sprowadzonym do gminy z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej pracy zawodowej.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki;
- 3) zamieszkują w budynkach, w których większość lokali została sprzedana;
- 4) zamieszkują w budynkach, w których nadzór budowlany stwierdził stan zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców.

§ 7. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub zdarzeń losowych;
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) opuszczają w wyniku osiągnięcia pełnoletności Dom Dziecka w Koźuchowie i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) znajdują się na liście osób, zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego.

2. Wymienione w ust.1 kategorie nie są uszeregowane hierarchicznie i kolejność zapisów w ust.1 nie ma wpływu na kolejność zawierania umów najmu.

§ 8. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością ich przedłużenia na lata następne.

Rozdział 4

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

§ 9. Ustala się poniższe warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1) Burmistrz może zezwolić na zamianę pomiędzy osobami posiadającymi tytuły prawne do zajmowanych lokali po spełnieniu poniższych warunków:

a) w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności;

b) zamiana nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia powierzchni mieszkalnej;

c) zmiana nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

2) Burmistrz na wniosek osoby zainteresowanej, może dokonać zamiany na lokal wolny w przypadkach gdy:

a) przemawiają za tym względy: rodzinne, społeczne i zdrowotne, w szczególności dotyczy to osób niepełnosprawnych, z widocznym kalectwem;

b) najemca zwalnia lokal znajdujący się w nieruchomości, w której większość lokali została sprzedana;

c) najemca zamienia lokal o większej powierzchni użytkowej na lokal o mniejszej powierzchni.

§ 10. Zamiana lokali może nastąpić również, gdy jeden z kontrahentów jest w posiadaniu lokalu nie stanowiącego mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli posiada zgodę właściciela lokalu oraz spełnia wymogi określone w § 9 pkt 1.

§ 11. Osoby zainteresowane zamianą lokali mieszkalnych muszą złożyć wnioski o zamianę lokali potwierdzone przez zarządcę lub właściciela nieruchomości, w których znajdują się te lokale oraz przez odpowiednie wydziały meldunkowe.

§12. Na mocy odrębnego porozumienia zawartego z innymi niż Gmina zarządcami substancji mieszkaniowej dopuszcza się możliwość współpracy w zakresie realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali spółdzielczych i innych oraz zamian lokali mieszkalnych.

§13. Zamiana mieszkań staje się skuteczna po zawarciu umów najmu z zarządcą nieruchomości.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. Załatwianie spraw najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, rozpoczyna się od złożenia w sekretariacie Urzędu Miejskiego wniosku o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 15. W celu zapewnienia społecznej kontroli w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa zakres jej działania.

§ 16. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza warunki mieszkaniowe i dochody osób ubiegających się o przyznanie lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy oraz opiniuje złożone wnioski.

§ 17. Wnioski o przyznanie lokali w mieszkaniowym zasobie gminy rozpatruje Burmistrz.

§ 18. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków Burmistrz sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali mieszkalnych. W ciągu 30 dni od jej ujawnienia wnioskodawca którego wniosek nie został uwzględniony, może wnieść odwołanie do Burmistrza.

§ 19. Po rozpatrzeniu odwołań sporządzana jest ostateczna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu.

§ 20. Umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu.

§ 21. Osoba znajdująca się na liście może odmówić przyjęcia lokalu uzasadniając przyczynę odmowy. Dwukrotna odmowa jest równoznaczna z rezygnacją o ubieganie się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. 1. Wnioski osób znajdujących się na liście, z którymi nie została podpisana umowa rozpatrywane będą w roku kolejnym, chyba, że zaspokoją one swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

2. Kolejność na liście mieszkaniowej nie skutkuje terminem zawarcia u.mowy najmu.

§ 23. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego zawiera Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych „USKOM” sp. z o.o. w Koźuchowie na podstawie skierowania Burmistrza.

§ 24. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie gminy opłacają czynsz z tytułu najmu ustalony przez Burmistrza.

Rozdział 6

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

§ 25. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy i nie wstąpiły w najem, są zobowiązane do opróżnienia i opuszczenia tego lokalu w terminie do 3 miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

4. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy gminy z osobami które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

§ 26. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, podyktowanych trudną sytuacją rodzinną osób wymienionych w § 25 Burmistrz może wskazać te osoby do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 27. Umowa najmu lokalu po opuszczeniu przez najemcę, może zostać zawarta z osobą bliską w rozumieniu art. 691 § 1 kodeksu cywilnego w przypadku, gdy osoby te zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres lat 10 a dotychczasowy najemca:

- 1) wyprowadził się do innej gminy;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00m²

§ 28. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00m² mogą być wynajmowane za zapłatą czynszu wolnego.

§ 29. Najemca lokalu jest wyłaniany w drodze przetargu.

§ 30. Przetarg może być ograniczony do osób zwalnających lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 31. Zasady i tryb organizowania przetargu określa Burmistrz.

Rozdział 8
Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kożuchowa.

§ 33. Traci moc uchwała Nr XXV/2207/05 Rady Miasta i Gminy w Kożuchowie z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Natalia Kania-Kaniowska
RADCA PRAWNY
Natalia Kania-Kaniowska
ZG-855

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwała wprowadza zmiany w zakresie:

- 1) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Przedstawiona Radzie Miejskiej w Koźuchowie powyższa zmiana obejmuje podwyższenie progów dochodowych umożliwiających ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wskazane powyżej progi były uchwalone przez Radę Miejską w Koźuchowie w dniu 31 marca 2005 r. i od tamtej pory nie aktualizowane.

Z up. BURMISTRZA
Jacek Milewski
BURMISTRZA

ul. BURNISTRA 2

Frank Miwski
1988-1998