

UCHWAŁA NR XV/103/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM KORCZYNIĘ

z dnia 17 października 2025 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Nowy Korczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725), Rada Miejska w Nowym Korczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Korczyn w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowy Korczyn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowym
Korczynie

Paweł Kulik

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWY KORCZYN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsze zasady regulują kwestie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Korczyn oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

§ 2.

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gmina - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Nowy Korczyn, jako jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Nowy Korczyn,
- 5) lokal mieszkalny – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umowy na czas nieoznaczony,
- 6) miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) urząd - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Nowym Korczynie,
- 8) członkowie wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale mieszkalne i lokale socjalne.

§ 4.

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) najem lokalu socjalnego w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia.

§ 5.

Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina reprezentowana przez Burmistrza, który zarządza mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6.

Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 2.

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

§ 7.

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza

kwoty 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalnego lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 8.

Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 40% w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 3.

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

§ 9.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
 - 2) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
 - 3) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
 - 4) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 5) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
 - 6) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 7) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu nienadającym się na pobyt ludzi,
 - 8) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały,
 - 9) są członkami wspólnoty samorządowej.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest dochód, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 10.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za nie nadający się do zamieszkania przez ludzi,
 - 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
 - 5) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - 6) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - 7) są członkami wspólnoty samorządowej.
2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest dochód, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11.

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.
2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
 - 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia, wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
 - 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

Rozdział 5.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 12.

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami.

Rozdział 6.

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

§ 13.

1. Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziale 3 niniejszych zasad wynajmowania lokali.
2. Wnioski wraz z deklaracją o dochodach wg wzoru określonego odrębnym zarządzeniem Burmistrza, należy składać w Urzędzie.
3. Wnioski rozpatrywane będą przez Burmistrza.
4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.
5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, o czym powiadamia się wnioskodawcę.
6. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o najem lokalu.

§ 14.

1. Raz w roku sporządzane będą i weryfikowane w oparciu o kryteria określone w Rozdziale 3 wykazy osób uprawnionych do zawarcia:
 - 1) umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
 - 2) umowy najmu lokalu socjalnego.
2. Wykazy osób uprawnionych do lokali znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy Nowy Korczyn.

§ 15.

1. Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Burmistrz może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.
2. Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.
3. W skład zespołu mogą być powołani pracownicy Urzędu oraz pracownicy Miejskiego Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowym Korczynie.

Rozdział 7.

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

§ 16.

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:
 - 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do tego lokalu, oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
 - 2) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal lub gdy zaległości z tytułu opłat zostały uregulowane,
 - 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1, pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1.
3. Jeżeli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez gminę.
4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3 zostanie wszczęte postępowanie o opróżnienie i wydanie lokalu.
5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do zapłacenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 17.

1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 winien spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

Rozdział 9.

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

§ 18.

1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025r. poz. 1214 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 202r. poz. 49).
2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Burmistrza wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.
3. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu ponosi organ lub instytucja, której lokal został przekazany.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19.

Wnioski o najem lokali mieszkalnych złożone do dnia wejścia w życie uchwały, stają się wnioskami, o których mowa w Rozdziale 6 uchwały.

