

Projekt

z dnia 3 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH**

z dnia 13 marca 2026 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
Sulmierzyce**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Sulmierzycach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sulmierzyce, utworzonego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, stanowiący załącznik do uchwały.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Krzysztof Pauliński**

**ZASADY WYNAJMOVANIA LOKALI WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA SULMIERZYCE**

Rozdział 1.

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniając oddanie w najem lokalu na
czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa
domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu**

§ 1. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami jednego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 175% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

§ 5. Nie częściej niż co 3 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

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

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

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 2) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona dokumentami,
- 3) wychowankom domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,
- 4) wychowankom rodzin zastępczych, którzy nie są spokrewnieni z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Gminy Sulmierzyce, w którym zamieszkiwali przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem,
- 5) osobom, które zamieszkują na stałe na terenie Gminy Sulmierzyce co najmniej 1 rok przed datą złożenia wniosku i to udokumentują,
- 6) są trwale niepełnosprawne ruchowo bądź zamieszkują z osobą lub małoletnimi trwale niepełnosprawnymi ruchowo, których niepełnosprawność w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się, nad którymi sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych,
- 2) wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletniości zgodnie z dyspozycją ust. 1 pkt 3 i 4, a gmina nie posiada innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami spoza tego zasobu.
2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem spoza tego zasobu, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.
4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:
 - 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy Sulmierzyce;
 - 2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
 - 4) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.
5. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
6. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:
 - 1) wskazanym w § 7 niniejszej uchwały, pod warunkiem wyrażania pisemnej zgody na taką zamianę przez najemcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby pozostałe w lokalu lub zamieszkujące z najemcą;
 - 2) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
 - 3) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.
7. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
 - 2) dewastuje lokal;

3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.

8. Warunek określony w ust. 4 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział 5.

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

§ 9. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

§ 10.

1. Wniosek, o którym mowa w § 9 powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z § 1 uchwały,
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Sulmierzyce,
- 2) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 4) oświadczenie w sprawie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Sulmierzyce lub gminie z nią graniczącej.

3. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika na samodzielnym stanowisku ds. dróg i oświetlenia drogowego. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Burmistrza do jednokrotnego wezwania do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje zakończeniem procedury rozpatrywania wniosku.

5. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Osoby ubiegające się o przydział lokalu obowiązane są do niezwłocznego informowania o każdej zmianie swej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej.

Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na przydział mieszkania.

7. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku, na podstawie informacji przekazanych przez wnioskodawcę zgodnie z ust. 6, okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu, o czym powiadamia się wnioskodawcę.

§ 11.

1. Kompletne wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, powoływaną przez Burmistrza w drodze zarządzenia, które określa jej liczebność, kadencję i skład, spośród przedstawicieli wskazanych przez Radę Miejską w Sulmierzycach, przedstawiciela Urzędu Miejskiego i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulmierzycach.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokalu.

3. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

4. Po weryfikacji wniosku Komisja Mieszkaniowa przekazuje Burmistrzowi opinię w sprawie zakwalifikowania wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego.

5. Komisja Mieszkaniowa obraduje nie rzadziej niż raz na kwartał, pod warunkiem przekazania Komisji wniosków podlegających zaopiniowaniu.

6. Burmistrz na podstawie wykazu, o którym mowa w ust. 5 tworzy i uzupełnia listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego i podaje do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Sulmierzycach.

§ 12. 1. Decyzję /wskazanie lokalizacyjne/ w sprawie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz Miasta Sulmierzyce.

2. Decyzja o przydziale lokalu /wskazanie lokalizacyjne/ stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

3. Umowy najmu lokali na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

Rozdział 6.

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

§ 13.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
- 4) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.

4. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 2.

Rozdział 7.

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

§ 14. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy, itp.

Rozdział 8.

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

§ 15. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 16. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 17. Postanowienia § 4, § 6, § 8, § 13, mają zastosowanie do umów najmu zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Miasto Sulmierzyce dysponuje ograniczonym mieszkaniowym zasobem gminy, obejmującym jedynie dwa lokale mieszkalne. Nie posiada lokali socjalnych ani lokali zamiennych, co powoduje konieczność precyzyjnego określenia zasad ich wynajmowania. Nie posiada również mieszkań dostosowanych do użytku przez osoby niepełnosprawne lub ograniczone ruchowo.

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z obowiązku ustawowego, określonego w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała uwzględnia faktyczny stan zasobu mieszkaniowego gminy oraz przyznaje Burmistrzowi kompetencję do podejmowania decyzji o wynajmie lokali, co zapewnia sprawność i elastyczność w gospodarowaniu tym zasobem.

Przyjęcie uchwały pozwoli na zapewnienie przejrzystych i jednolitych zasad wynajmowania lokali, zagwarantowanie pierwszeństwa osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, właściwe gospodarowanie ograniczonym zasobem mieszkaniowym gminy.

Podjęcie uchwały jest zatem niezbędne dla prawidłowego wykonywania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Burmistrz Sulmierzyc

Dariusz Dębicki