



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 marca 2026 r.

Poz. 1141

UCHWAŁA NR XXIX/159/26 RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój oraz kryteria uzasadniające oddanie lokalu w najem.

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, centralizujących swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe i spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3. Organem kontroli społecznej w sprawach rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych jest właściwa Komisja Rady Miejskiej w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kudowa-Zdrój;
- 4) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję, o której mowa w § 3 niniejszej uchwały;
- 6) mieszkaniowym zasobie Gminy Kudowa-Zdrój - należy przez to rozumieć zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 7) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu kłodzkiego;
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, ubiegające się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;

- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym niezameldowaną na pobyt stały, a także osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- 10) tytule prawnym – należy przez to rozumieć: akt własności lokalu lub budynku przeznaczonego na cele mieszkalne, umowę najmu, dzierżawy, użyczenia lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 11) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

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

§ 5. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz Wnioskodawców, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku lub na dzień złożenia oferty najmu lokalu na czas nieoznaczony nie przekracza:

- a) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz Wnioskodawców, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku lub na dzień złożenia oferty najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Lokal wskazywany do zawarcia umowy o najem socjalny lokalu może posiadać obniżony standard techniczny.

§ 8. Kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 uchwały nie dotyczy osób, którym Sąd przyznał prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy.

§ 9. Wysokość dochodu uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu określa się, jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej, niż 6 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 11 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej, potwierdzonej odpowiednimi dokumentami;
- 3) bezdomność.

2. W przypadku małżonków lub osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu ubiegających się o najem lokalu komunalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, z których każde z nich posiada odrębne miejsce pobytu stałego, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie zarówno w jednym jak i w drugim miejscu pobytu stałego każdego z małżonków lub osób pozostających we wspólnym pożyciu.

Rozdział 4

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom oczekującym na przydział lokalu z zasobów Gminy, spełniającym co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- 1) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 2) zamieszkują w budynkach, przeznaczonych do rozbiórki, na podstawie prawomocnej decyzji właściwego organu;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

2. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 5

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

§ 12. 1. Z wnioskiem o zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą wystąpić Wnioskodawcy posiadający tytuł prawny do lokalu oraz brak zaległości w opłatach za lokal.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, podlega zaopiniowaniu przez Komisję i wyrażeniu zgody przez Burmistrza.

3. W przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne, Burmistrz może zaoferować najemcom do zamiany co najmniej dwa lokale mieszkalne

§ 13. 1. Z wnioskiem o zamianę lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą wystąpić Wnioskodawcy posiadający tytuł prawny do lokalu, który jest wolny od wad prawnych oraz obciążeń i roszczeń osób trzecich, w szczególności uwidocznionych w Dz. III i Dz. IV Ksiąg Wieczystych.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, podlega zaopiniowaniu przez Komisję i wyrażeniu zgody przez Burmistrza.

Rozdział 6

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

§ 14. 1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu podlega kontroli społecznej, która realizowana jest poprzez opiniowanie przedmiotowych spraw przez Komisję.

2. Wnioski o przydział lokalu przyjmowane i weryfikowane są w systemie ciągłym.

3. Wnioskodawcy ubiegający się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny złożyć w Urzędzie Miejskim w Kudowie-Zdroju następujące dokumenty:

- 1) wniosek o przydział mieszkania;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;

- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) oświadczenie o stanie cywilnym wnioskodawców.

4. W dokumentach, o których mowa w ust. 3 uwzględnia się wszystkie osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizowania danych zawartych we wnioskach na każde wezwanie Burmistrza, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia lub skreślenia z listy osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów Gminy.

6. Komisja po analizie wniosków przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu nie rzadziej, niż raz na kwartał;

7. Lista osób uprawnionych do najmu, po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

8. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje sankcjami karnymi oraz odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

9. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia.

10. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

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

§ 15. 1. Z osobami pozostałymi w lokalu komunalnym opuszczonym przez najemcę lub w najem którego nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) osoby te zamieszkiwały wraz z najemcą w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat i na bieżąco regulowały opłaty czynszowe;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 3) nie przekraczają kryteriów dochodowych określonych w § 5 niniejszej uchwały.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, nie posiadające prawa do zawarcia umowy o najem lokalu obowiązane są opuścić i wydać lokal w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wezwania.

3. W przypadku nie opuszczenia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2, wytoczone zostanie powództwo eksmisyjne.

Rozdział 8

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

§ 16. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, zapewniać samodzielność i bezpieczeństwo, w zależności od rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 9

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

§ 17. 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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek rozwiązania umowy z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, umowę można zawrzeć ponownie tylko raz.

3. Z osobami, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu z powodu przekroczenia dochodu, o którym mowa w § 6 uchwały, dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczas zajmowany lokal, jeżeli ich dochód nie przekracza wysokości określonej w § 5 i nadal zamieszkują w lokalu.

4. Osobom, o których mowa w ust. 3 Burmistrz może wskazać inny lokal przeznaczony do najmu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

5. W przypadkach podyktowanych interesem Gminy związanym z jego rozwojem i bezpieczeństwem Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą fizyczną ze względu na charakter pracy wykonywanej przez tą osobę.

6. Umowa, o której mowa w ust. 5 zostaje zwarta na czas trwania stosunku pracy. W przypadku rozwiązania stosunku pracy, rozwiązaniu ulega również umowa najmu lokalu.

Rozdział 11

Zwolnienia z opłat związanych z najmem lokali

§ 19. 1. Burmistrz Miasta może zwolnić najemcę z zapłaty czynszu i pozostałych opłat niezależnych od Wynajmującego w sytuacji zaistnienia klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego powodującego utratę zajmowanego mieszkania.

2. Burmistrz Miasta może zwolnić najemcę z zapłaty czynszu w przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu.

3. Najemca może wykonać remont i ulepszenia w lokalu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

4. Pisemna zgoda winna określać zakres prac oraz formę rozliczenia poniesionych nakładów.

5. Dopuszczalnymi formami rozliczenia nakładów są zwolnienia z opłat czynszowych lub rozliczenie nakładów przy wykupie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 20. 1. Osoby umieszczone na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego na rok 2026 zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź oznaczony nabyte na podstawie dotychczas obowiązującej uchwały.

2. Niezrealizowane wnioski osób umieszczonych na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego na rok 2026 oraz wnioski nie rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostaną zweryfikowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 21. Traci moc uchwała nr XIV/89/2019 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Duś