



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 maja 2025 r.

Poz. 2352

UCHWAŁA NR XIV/82/2025 RADY MIASTA RADZIEJÓW

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radziejów

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r, poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572 i poz. 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów”, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Miasta Radziejów Nr IX/85/2019 z 30 grudnia 2019 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów (Dz. Urz. Woj. Kuj- Pom. z 2020 roku, poz. 297).

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radziejów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Radziejów

Anna Litka

Załącznik do uchwały Nr XIV/82/2025
Rady Miasta Radziejów
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała reguluje Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów, zwane dalej „Zasadami”.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

3. Gmina Miasto Radziejów wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz najem socjalny osobom zamieszkującym na terenie Gminy Miasto Radziejów przez okres co najmniej 10 lat, spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina - Gmina Miasto Radziejów.

§ 3. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia członkom wspólnoty samorządowej: lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza kwoty:

a) w gospodarstwie jednoosobowym – 150 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;

b) w gospodarstwie wieloosobowym – 120 % najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

2. Oddanie w najem socjalny może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza kwoty:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 80% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 65 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu członkom wspólnoty samorządowej:

- a) którzy posiadają prawo własności, współwłasności lub inne prawo do nieruchomości, pozwalające na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- b) którzy w okresie trzech kolejnych lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku dokonali dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, pozwalającego na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- c) którzy zamieszkują w zasobie mieszkaniowym Gminy wraz z współmałżonkiem lub osobami pozostającymi w pokrewieństwie w linii prostej (wstępnym / zstępnym).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Prawo do poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje:

- 1) osobom, które mają udokumentowane zamieszkanie w zasobie mieszkaniowym Gminy przez okres co najmniej dziesięciu ostatnich lat;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkania w nim ludzi ze względu na stan techniczny;

- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi, uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej;
- 4) osobom zamieszkującym w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²;
- 5) zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w budynku niespełniającym wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, niedostosowanym do rodzaju jej niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony lub najem socjalny przysługuje mieszkańcom gminy spełniającym co najmniej jeden z poniższych kryteriów:

- a) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej,
- b) osobom zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia i życia,
- c) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- d) rodzinom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe posiadającym Kartę Dużej Rodziny,
- e) osobom, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny,
- f) wychowankom opuszczającym placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodzinę zastępczą,
- g) osobom niepełnosprawnym po rozpoznaniu ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością, potwierdzonych stosownym orzeczeniem/ decyzją.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- a) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej i spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale,
- b) są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe określone, a także posiadają ostatnie zameldowanie na terenie Gminy,
- c) osobom, które doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale,

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

§ 9. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli spełnione są kryteria zawarte w § 7 pkt 4).
 - d) gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
 - b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

§ 10. 1. Warunkiem zgody Gminy na zamianę lokalu jest brak ze strony najemcy zadłużenia z tytułu czynszu.

2. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli zasobów oraz uregulowania czynszu.

3. Do zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady dotyczące przyznania lokalu określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Miasto Radziejów przez osobę zainteresowaną.

2. Wnioski osób, które spełniają zawarte w uchwale kryteria, podlegają ocenie systemem punktowym.

3. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o stanie rodziny (liczba osób, stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 5) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 6) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 7) oświadczenie, że w okresie trzech kolejnych lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku wnioskodawca nie dokonał dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, pozwalającego na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych.

§ 12. 1. Termin składania wniosków rozpoczyna się z dniem 1 stycznia, a upływa z dniem 30 czerwca każdego roku.

2. Wnioski opiniuje komisja mieszkaniowa, która sprawuje społeczną kontrolę nad wyborem osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego.

3. Burmistrz powołuje zarządzeniem komisję mieszkaniową w składzie 2 radnych Rady Miasta Radziejów, 2 pracowników Urzędu Miasta Radziejów oraz pracownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radziejowie określając równocześnie regulamin jej pracy.

4. Wnioski osób, które spełniają kryteria z § 4 ust. 1 i 2 uchwały, podlegają ocenie systemem punktowym.

5. Przygotowanie projektów list: socjalnej i mieszkaniowej, następuje do 15 sierpnia danego roku i kończy się podaniem do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Radziejów .
 6. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list, mogą być zgłaszane w terminie 14 dni od dnia ich podania do publicznej wiadomości.
 7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 sporządza się ostateczne listy, o których mowa w uchwale. Na listy wpisuje się osoby, które wskutek oceny uzyskały najwyższą liczbę punktów, nie więcej niż 10 wnioskodawców na każdą z list. Lista może się powiększyć, tylko w przypadku, gdy na poz. 10 znajdują się osoby, które uzyskały tę samą liczbę punktów i nie jest możliwe rozstrzygnięcie pierwszeństwa.
 8. Listy, o których mowa w ust. 7, podaje się do publicznej wiadomości do dnia 30 września roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, z zastrzeżeniem pkt 9.
 9. W 2025 roku listy, o których mowa w ust. 7, podaje się do publicznej wiadomości do dnia 30 września roku zostają ustalone na 2025 oraz 2026 rok.
 10. Osoby nie ujęte na listach, o których mowa w ust. 7, mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu, po złożeniu nowego wniosku w trybie określonym w uchwale.
 11. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego podejmuje ostatecznie Burmistrz Miasta Radziejów, po zapoznaniu się z opinią Komisji.
- § 13. 1** Lokal wolny, wskazywany jest pisemnie osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu.
2. Ofertę wynajęcia lokalu składa się zgodnie z kolejnością na liście, biorąc pod uwagę zachowanie norm zasiedlenia. Nie przyjęcie oferty w terminie 7 dni od jej doręczenia, uznaje się za brak zgody na jej przyjęcie.
 3. Przed każdą propozycją przydziału mieszkania, wnioskodawca zobowiązany jest do przedłożenia informacji o aktualnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.
 4. W przypadku zmiany wysokości dochodów, umowa na przydzielony lokal, zostaje zawarta zgodnie z kryteriami dochodowymi określonymi w § 4 ust. 1 i 2.

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

§ 14. 1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku jego śmierci, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólnie zamieszkiwały z najemcą;

- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) spełniają określone w niniejszej uchwale- kryterium dochodowe.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały, w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy.
3. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie 3 miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Gminie lokalu a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki opłacałby najemca.

Rozdział 8.

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

- § 15.1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny im zapewnić możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektoniczne ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy,
2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:
- 1) być położony na parterze budynku;
 - 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.
3. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.
4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 16. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111), na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radziejowie, przeznaczane mogą być budynki lub lokale będące własnością Gminy

Miasto Radziejów, spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 roku. (Dz. U. z 2018 r. poz. 822).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.