



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 3059

OBWIESZCZENIE NR 31/26 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr 520/20 Rady Miasta Torunia z 19 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r. poz. 5681), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 250/25 Rady Miasta Torunia z 12 czerwca 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2025 poz. 3051)

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 2 i § 3 uchwały nr 250/25 Rady Miasta Torunia z dnia 12 czerwca 2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń, które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.”.

Przewodniczący Rady Miasta
Torunia

Łukasz Walkusz

Załącznik
do obwieszczenia nr 31/26
Rady Miasta Torunia
z dnia 11 czerwca 2026 r.

UCHWAŁA NR 520/20
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 19 listopada 2020 r.

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

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3a 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. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń”, zwane dalej Zasadami.

2. Uchwałę stosuje się odpowiednio do lokali podnajmowanych przez Gminę Miasta Toruń.

§ 2. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Toruń;
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Torunia;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu, lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub tymczasowego pomieszczenia;
- 5) umowie najmu socjalnego lokalu - należy rozumieć umowę najmu, o której mowa w art. 22 ustawy;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 11) średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 12) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.¹⁾);
- 13) osobie nieposiadającej tytułu prawnego do samodzielnego lokalu – należy przez to rozumieć osobę, która:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1301, 1665, 1746

- a) nie jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
 - b) nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) nie przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - d) nie jest najemcą lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego;
- 14) trudnej sytuacji życiowej - należy przez to rozumieć:
- a) bezdomność,
 - b) niepełnosprawność lub długotrwałą chorobę,
 - c) sieroctwo,
 - d) wielodzietność (co najmniej troje dzieci na utrzymaniu),
 - e) potrzebę ochrony macierzyństwa,
 - f) przemoc i uzależnienia w rodzinach z małoletnimi dziećmi;
- 15) Zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 16) Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 17) ²⁾ absolwencie - należy przez to rozumieć osobę, która nie ukończyła 35 roku życia na dzień złożenia wniosku do Urzędu Miasta Torunia i posiada status absolwenta uczelni wyższej mającej siedzibę w Toruniu, który ukończył studia stacjonarne lub niestacjonarne drugiego stopnia lub jednolite studia magisterskie na wydziałach lub w jednostkach organizacyjnych uczelni, zlokalizowanych na terenie miasta Torunia;
- 18) byłym najemcy - należy przez to rozumieć osobę nadal zajmującą, po utracie tytułu prawnego lokal, lokal przeznaczony na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenie;
- 19) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 pkt 13 ustawy;
- 20) liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy na dany rok.

§ 3. 1. Tworzy się Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) opiniuje wnioski o najem lokali oraz wnioski o poprawę warunków zamieszkiwania składane przez osoby określone w § 15 ust. 1 pkt 3 i 4 poprzez:
- a) sporządzenie listy mieszkaniowej osób, z którymi powinny być zawarte umowy najmu lokali lub umowy najmu socjalnego lokalu,
 - b) sporządzenie listy osób, z którymi powinny być zawarte umowy najmu w ramach poprawy warunków zamieszkiwania;
- 2) wyraża opinię w sprawach, o których mowa w § 7 ust. 1, § 8, § 14 ust. 10, § 19, § 22 ust. 1, § 28 ust. 2, § 31 ust. 2;
- 3) sprawuje kontrolę społeczną nad trybem załatwiania wniosków.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi sześć osób desygnowanych przez Radę Miasta Torunia oraz sześć osób wyznaczonych przez Prezydenta.

3. Prezydent ustala regulamin działania Komisji Mieszkaniowej oraz zapewnia jej obsługę organizacyjną i finansową.

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr 250/25 Rady Miasta Torunia z dnia 12.06.2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2025 poz. 3051), która weszła w życie z dniem 3 lipca 2025 r.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz inne kryteria uzasadniające oddanie w najem lokalu, lokalu objętego umową najmu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniająca do zastosowania obniżek czynszu oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań dotyczących: pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej

§ 4. 1. Najemcą lokalu, poza osobami, których uprawnienie wynika z odrębnych przepisów, może zostać osoba mieszkająca na terenie Gminy oraz osiągająca w ciągu trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 1) 80% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 3) 75% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym wieloosobowym, w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna.

2. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać także osoba będąca byłym najemcą, gdy nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego i spłaciła lub umorzono jej całe zadłużenie oraz spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 1.

3. Zakład, zgodnie z art. 21c ustawy, co 2,5 roku weryfikuje spełnienie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia.

4. Postanowienia ust. 3 mają zastosowanie do umów najmu zawartych od 21 kwietnia 2019 r.

5. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą lokali przeznaczonych:

- 1) na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 ³⁾) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49⁴⁾):
 - a) do wynajmowania osobom, wskazanym przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Toruniu, na czas prowadzenia rodzinnych form opieki nad dzieckiem przebywającym w rodzinnej pieczy zastępczej,
 - b) ⁵⁾ do wynajmowania przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej na mieszkania chronione, wspomagane, treningowe na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Toruniu;
- 2) dla osób mieszkających w budynkach objętych programem Rewitalizacji Torunia (uchwała nr 922/18 Rady Miasta Torunia z późn. zm.⁶⁾);
- 3) dla osób zamieszkujących w lokalach znajdujących się w placówkach oświatowych;
- 4) do wynajmowania absolwentom, zgodnie z postanowieniami Rozdziału 3 Zasad;
- 5) do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy pracownikom wskazanym przez dyrektora Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Toruniu i dyrektora Teatru im. Wilama Horzycy, z tym zastrzeżeniem, że umowy o pracę zawierane z pracownikami na kolejne okresy zatrudnienia, powodują przedłużanie umów najmu zgodnie z okresem zatrudnienia;
- 6) dla policjantów;
- 7) dla repatriantów, którym Gmina zobowiąże się zapewnić lokal.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1302, Dz. U. z 2026 r. poz. 203

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1301, Dz. U. z 2026 r. poz. 203

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁶⁾ uchylona uchwałą nr 1263/24 Rady Miasta Torunia z dnia 8.02.2024 r. w sprawie uchylenia Gminnego Programu Rewitalizacji Torunia do roku 2023, która weszła w życie z dniem 8.02.2024 r.

§ 5. 1. Najemcą lokalu przeznaczonego na najem socjalny poza osobą, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, może zostać osoba mieszkająca na terenie Gminy, nieposiadająca tytułu prawnego do samodzielnego lokalu oraz osiągająca w ciągu trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 1) 50% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 35% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 3) 50% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie domowym wieloosobowym, w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż sześć miesięcy.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie czasu w niej oznaczonego, może być przedłużona na następny okres, jeżeli najemca spełnia kryterium, o którym mowa w ust. 1.

§ 6. 1. Najemcą pomieszczenia tymczasowego może zostać osoba uprawniona na podstawie art. 25c ustawy.

2. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia, po upływie oznaczonego w niej czasu, może być przedłużona na następny okres w przypadku, gdy najemca spełnia kryteria określone w § 5 ust. 1.

§ 7. 1. Z byłym najemcą lokalu przeznaczonego na najem socjalny, którego dochody przekroczyły wysokości określone w § 5 ust. 1, spełniającym kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może być zawarta umowa najmu lokalu. Do czasu dostarczenia lokalu osoba ta ma prawo do zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu.

2. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu na wskazany lokal, były najemca lokalu przeznaczonego na najem socjalny obowiązany jest opuścić zajmowany lokal w ciągu jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania, chyba że przyczyną odmowy jest brak środków finansowych na opłacenie kaucji zabezpieczającej, zbyt wysoki czynsz lub opłaty niezależne od właściciela lub inne ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu.

§ 8. Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu lub lokalu przeznaczonego na najem socjalny na zasadach pierwszeństwa z osobą niespełniającą kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1 po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i merytorycznej komisji Rady Miasta Torunia gdy:

- 1) istnieje konieczność wykwaterowania jej ze względu na inwestycje publiczne lub realizację zadań własnych Gminy;
- 2) zajmuje ona lokal, który z uwagi na stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu, wynikający z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Toruniu;
- 3) znalazła się w trudnej sytuacji życiowej.

§ 9. Lokal przejęty na własność Gminy w drodze darowizny wynajmowany jest osobie wskazanej przez darczyńcę, a w przypadku braku takiego wskazania zgodnie z Zasadami.

§ 10. 1. Z najemcą zajmującym lokal, który znalazł się w trudnej sytuacji życiowej i spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1 może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu.

2. Z osobą mieszkającą w gminnym lokalu, wobec której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego, można zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy lokalu udziela się obniżki czynszu zgodnie z art. 7 ustawy na okres 12 miesięcy:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 35% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 35% i nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 40% i nie przekracza 45% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 20% i nie przekracza 25% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 25 % i nie przekracza 30% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia wniosku;

3) ⁷⁾ w przypadku, gdy suma obniżek, o których mowa w pkt 1, 2 oraz w § 11 uchwały nr 174/25 Rady Miasta Torunia z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2025-2029 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2025 r. poz. 730) przekracza 70%, stosuje się obniżkę w wysokości 70%.

2. Na wniosek najemcy lub byłego najemcy gminnego lokalu, lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowego dyrektor może wyrazić zgodę na odpracowywanie części lub całego zadłużenia z tytułu używania lokalu poprzez zlecenie pracy na rzecz Gminy.

§ 12. Lokal dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością, korzystających z wózka inwalidzkiego, powinien być położony na parterze i mieć drzwi nie węższe niż 90 cm. Pozostałe warunki lokalu powinny uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 3.

Program „Mieszkanie dla absolwenta”

§ 13. 1. W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej realizowany jest program „Mieszkanie dla absolwenta”.

2. Wniosek o przyznanie lokalu w trybie programu „Mieszkanie dla absolwenta” złożyć może absolwent, który spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

1) ⁸⁾ jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę i miejscem świadczenia pracy jest Gmina lub prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą na terenie Gminy;

2) ukończył studia ze średnią ocen co najmniej 4,7;

3) prowadził działalność naukową lub artystyczną mogącą wnieść wkład w rozwój nauki lub sztuki, w szczególności wydał publikacje naukowe, dokonał zgłoszenia patentowego, przeprowadził projekt badawczy lub prowadził prelekcje na konferencjach naukowych;

4) nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu.

3. Do wniosku załącza się zaświadczenia lub inne dokumenty potwierdzające spełnienie okoliczności wymienionych w ust. 2 pkt 1-3 oraz oświadczenie o spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 2 pkt 4.

4. ⁹⁾ Wnioski składa się w Urzędzie Miasta Torunia w terminie do 31 sierpnia każdego roku.

§ 14. ¹⁰⁾ 1. Weryfikacji formalnej wniosków dokonuje jednostka Urzędu Miasta Torunia właściwa do spraw mieszkalnictwa w terminie do dnia 30 września każdego roku.

2. Wnioski, które przeszły pozytywnie weryfikację formalną podlegają ocenie merytorycznej przez Komisję do spraw Realizacji Programu Absolwent, zwaną dalej „Komisją”, powołaną zarządzeniem Prezydenta.

3. Komisja składa się z co najmniej 7 członków, w tym:

1) co najmniej trzech przedstawicieli Prezydenta;

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

- 2) jednego przedstawiciela Rady Miasta Torunia, wskazanego przez Radę odrębną uchwałą;
- 3) co najmniej trzech przedstawicieli pracowników uczelni wyższych Torunia desygnowanych - na pisemny wniosek Prezydenta Miasta Torunia - przez Rektorów.
4. Regulamin pracy Komisji określa zarządzenie Prezydenta.
5. Z oceny merytorycznej Komisja sporządza protokół zawierający listę co najwyżej pięciu kandydatów do zawarcia umowy najmu. Protokół i lista kandydatów podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta.
6. Gmina Miasta Toruń może przeznaczyć rokrocznie nie więcej, niż pięć mieszkań dla absolwentów.
7. Zatwierdzona lista kandydatów stanowi podstawę do zawarcia przez Zakład umowy najmu lokalu z absolwentem.
8. ¹¹⁾ Umowa najmu w ramach programu "Mieszkanie dla absolwenta" zawierana jest na czas oznaczony 10 lat, jednak nie dłużej niż na czas trwania zatrudnienia lub prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej na warunkach, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1.
9. ¹²⁾ Umowa zawarta na czas krótszy niż 10 lat może być przedłużona na kolejny okres, łącznie nie dłuższy niż określony w ust. 8 pod warunkiem dostarczenia zaświadczenia o zatrudnieniu lub potwierdzenia prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej na warunkach o jakich mowa w § 13 ust. 2 pkt 1 do Zakładu.
10. ¹³⁾ Jeżeli suma czasu trwania umów najmu zawartych na czas oznaczony wynosi co najmniej 10 lat, na wniosek absolwenta złożony do Zakładu i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i właściwej komisji Rady Miasta Torunia, można zawrzeć z absolwentem umowę najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 15. 1. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
 - 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
 - 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m², jeżeli nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewnia oznaczoną powierzchnię pokoi;
 - 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, gdy przedmiotem najmu jest lokal określony w § 4, najemca powinien dodatkowo spełnić warunek niezalegania z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem lokalu pobieranych przez właściciela lokalu.

§ 16. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia lokalu o wolny lokal lub część lokalu, który sąsiaduje z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem liczby zamieszkałych osób.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

¹³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

Rozdział 5.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu oraz umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 17. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu zamiennego przysługuje osobie:

1) będącej najemcą lub użytkownikiem gminnego lokalu lub lokalu objętego umową najmu socjalnego:

a) ¹⁴⁾ określonej w § 7 ust. 1, § 15 ust. 1 pkt 1 i 2, § 20,

b) mieszkającej w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu nakazaną przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

2) innej:

a) mieszkającej w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu:

- uprawnionej do lokalu zamiennego orzeczeniem sądu, lub
- uprawnionej do lokalu zamiennego w trybie art. 32 ustawy, w tym uprawnionej do lokalu zamiennego w związku z wydanym nakazem przez właściwy organ nadzoru budowlanego, lub
- umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
- uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8,

b) pozbawionej lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego:

- uprawnionej do lokalu zamiennego orzeczeniem sądu, lub
- uprawnionej do lokalu zamiennego w trybie art. 32 ustawy, lub
- umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
- uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8,

c) mieszkającej w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji komunalnych:

- uprawnionej do lokalu zamiennego w trybie art. 32 ustawy, lub
- uprawnionej do lokalu gminnego w trybie art. 17 ust. 4 ustawy z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363), lub
- umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
- uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8.

3) uprawnionej do najmu lokalu gminnego, która we własnym zakresie, na własny koszt oraz bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów przeprowadzi remont lokalu, z zastrzeżeniem pkt 4; zakres, warunki oraz termin remontu zostaną określone w porozumieniu zawartym pomiędzy Zakładem a najemcą;

4) w przypadku, gdy najemca opuści wyremontowany lokal w terminie przed upływem 1 roku od podpisania umowy najmu z przyczyn od niego niezależnych, Zakład zwróci mu nakłady poniesione na remont lokalu gminnego, wynikające z zawartego porozumienia na podstawie przedstawionych faktur.

2. Wykaz lokali oddawanych w najem osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 3 sporządza Zakład. Wykaz zatwierdzany jest przez Prezydenta.

§ 18. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:

1) będącej najemcą gminnego lokalu lub lokalu przeznaczonego na najem socjalny:

a) określonej w § 10 ust. 2, § 15 ust. 1 pkt 1 i 2, § 20,

b) mieszkającej w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu nakazaną przez właściwy organ nadzoru budowlanego;

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

2) innej:

- a) mieszkającej w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu:
 - uprawnionej do lokalu gminnego orzeczeniem sądu, lub
 - umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
 - uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8 uchwały,
- b) pozbawionej lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego:
 - uprawnionej do lokalu gminnego orzeczeniem sądu, lub
 - umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
 - uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8,
- c) mieszkającej w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji komunalnych:
 - uprawnionej do lokalu gminnego orzeczeniem sądu, lub
 - umieszczonej na liście, o której mowa w § 25 ust. 5, lub
 - uprawnionej do lokalu gminnego w trybie § 8.

§ 19. Na wniosek najemcy lub byłego najemcy zajmującego lokal w zasobie Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Toruniu, z wyłączeniem partycypanta, można wskazać bez wyroku o eksmisji lokal lub lokal przeznaczony na najem socjalny w mieszkaniowym zasobie Gminy i zawrzeć umowę najmu jeżeli:

- 1) spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 lub § 5;
- 2) znajduje się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 20. Z najemcą lokalu lub lokalu przeznaczonego na najem socjalny wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy można zawrzeć umowę najmu na inny lokal lub lokal przeznaczony na najem socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub jest to niezbędne dla realizacji zadań własnych Gminy.

§ 21. 1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić w uzasadnionych przypadkach.

2. Najemca lokalu, który spłacił w całości zadłużenie dotychczasowego najemcy lub byłego najemcy lokalu lub lokalu przeznaczonego na najem socjalny, przysługuje uprawnienie do zamiany na lokal o wyższym standardzie lub o większej powierzchni.

§ 22. 1. Zamiana lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu będącego własnością innej osoby może nastąpić:

- 1) w uzasadnionych przypadkach po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową;
- 2) gdy najemca lub były najemca lokalu zalega z płaceniem czynszu, lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela lokalu, a przyszły najemca ureguje zadłużenie; wymaga to również pozytywnego zaopiniowania przez Dyrektora i Komisję Mieszkaniową z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy stroną zamiany jest najemca lokalu niewchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wymagana jest zgoda właściciela tego lokalu oraz spełnienie kryteriów dochodowych określonych w § 4.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz o poprawę warunków zamieszkiwania, sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 23. 1. Wnioski o najem lokalu lub lokalu przeznaczonego na najem socjalny mogą składać osoby określone w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1.

2. Wnioski o poprawę warunków zamieszkiwania mogą składać osoby określone w § 15 ust. 1 pkt 3 i 4.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 i 2 można składać w terminie do 30 czerwca każdego roku.

4. Wzór wniosków, o których mowa w ust. 1 i 2 określa Prezydent.

§ 24. 1. Spośród osób, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie przez Zakład, Komisja Mieszkaniowa sporządza projekt listy mieszkaniowej, przedkładanej Prezydentowi do zatwierdzenia, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

2. Liczbę osób, która może być umieszczona na liście mieszkaniowej dotyczącej danego roku ustala Prezydent.

3. Pierwszeństwo umieszczenia na liście mieszkaniowej spośród osób wnioskujących o wynajęcie lokalu przysługuje osobom:

- 1) opuszczającym placówkę opiekuńczo-wychowawczą znajdującą się na terenie Gminy lub rodzinę zastępczą, której miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy w związku z uzyskaniem pełnoletności, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 24 miesiące liczone od dnia osiągnięcia pełnoletności z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 lub § 5 ust. 1;
- 2) mieszkającym na terenie Gminy co najmniej dziesięć lat oraz znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 lub § 5 ust. 1.

§ 25. 1. Projekt listy mieszkaniowej, o której mowa w § 24 ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Torunia oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i tablicy ogłoszeń Zakładu do 30 listopada każdego roku wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

2. Wnioskodawcom w terminie 14 dni od daty wywieszenia projektu listy mieszkaniowej przysługuje uprawnienie do wniesienia uwag i zastrzeżeń.

3. Zastrzeżenia i uwagi dotyczące projektu listy mieszkaniowej składa się na piśmie wraz z uzasadnieniem do Komisji Mieszkaniowej.

4. Zastrzeżenia i uwagi, o których mowa w ust. 3 rozpatruje Prezydent po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

5. Listę mieszkaniową po rozpatrzeniu zastrzeżeń i uwag zatwierdza Prezydent do 31 stycznia kolejnego roku.

§ 26. Listę mieszkaniową, o której mowa w § 25 ust. 5 podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w § 25 ust. 1.

§ 27. 1. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu w roku kalendarzowym, którego lista dotyczy zachowują to prawo w latach następnych, jeżeli nadal spełniać będą kryteria określone w § 4 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1.

2. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej uprawnione do poprawy warunków zamieszkiwania, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu w roku kalendarzowym, którego lista dotyczy zachowują to prawo w latach następnych.

3. W przypadku rozwodu lub separacji małżonków orzeczonej po umieszczeniu rodziny na liście mieszkaniowej z wyjątkiem najemców ujętych do poprawy warunków zamieszkiwania:

- 1) lokal wynajęty zostaje temu z małżonków, któremu powierzono wykonywanie władzy rodzicielskiej lub temu z małżonków, u którego dziecko zamieszkuje, gdy władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom;
- 2) gdy małżonkowie nie posiadają dzieci, lokal wynajęty zostaje jednemu z małżonków, za zgodą drugiego małżonka.

§ 28. 1. Osoba zostaje skreślona z listy mieszkaniowej, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, jeżeli:

- 1) nie można ustalić miejsca jej pobytu w celu wskazania lokalu;
- 2) bez uzasadnionych przyczyn odmawia zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu;
- 3) po umieszczeniu na liście małżonkowie rozwiedli się lub pozostają w separacji, a nie zachodzą przypadki, o których mowa w § 27 ust. 3.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może osobę skreśloną z listy mieszkaniowej z przyczyny, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ponownie umieścić na liście, jeżeli nadal spełnia ona kryteria określone w Zasadach.

Rozdział 8.

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

§ 29. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, wnukami, rodzicami lub rodzeństwem spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust. 1, stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą.

§ 30. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy lokalu umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego lub innymi osobami także stale dotychczas zamieszkującymi z najemcą, które spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust. 1.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 31. 1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być wynajęty:

- 1) osobie, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z sześciu osób, lub
- 2) osobie, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z czterech osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali, lub
- 3) osobie innej niż określona w pkt 1 i 2 pod warunkiem zastosowania wyższej stawki czynszu ustalonej zarządzeniem Prezydenta.

2. W szczególnych przypadkach Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określona w ust. 1 pkt 1 i 2 bez zastosowania wyższej stawki czynszu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i merytorycznej komisji Rady Miasta Torunia.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Działająca w dniu wejścia w życie uchwały Komisja Mieszkaniowa działa do czasu powołania Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w Zasadach.

§ 33. Traci moc uchwała nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28 września 2006 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń” zmieniona uchwałami Rady Miasta Torunia (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2019 r. poz. 1570).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r. i podlega ogłoszeniu w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego.