



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 kwietnia 2025 r.

Poz. 1583

UCHWAŁA NR XI.69.2025 RADY GMINY MIŁORADZ

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłoradz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Miłoradz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miłoradz;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne:
 - a) które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Miłoradz z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Miłoradz
 - b) które przebywają czasowo poza obszarem Gminy Miłoradz w formach wsparcia mieszkaniowego bądź pieczy zastępczej, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub skierowania Wójta;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323 z późn. zm.) Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny

zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;

- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) przegęszczeniu – należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 8) wysokości dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 9) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miłoradz;
- 10) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miłoradz;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;
- 12) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) lokalu wspólnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze prawem do wspólnego korzystania z innych pomieszczeń takich jak: kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c., korytarz;
- 14) opłatach – należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie;
- 15) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – należy przez to rozumieć lokale z najmem na czas nieoznaczony,
- 16) najmie socjalnym- należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, o którym mowa w ustawie,
- 17) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w ustawie,

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miłoradz;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1105) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Gminy Miłoradz w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

§ 5. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 1;

- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 2.

§ 6. . Na wniosek osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony Gmina może wyrazić zgodę na wyremontowanie przez tą osobę we własnym zakresie i na własny koszt wskazanego jej lokalu, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

Rozdział 2.

Lokale objęte najmem socjalnym oraz lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy według wzoru ustalonego przez Wójta Gminy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.

3. Wójt Gminy powołuje Komisję Weryfikacyjną oraz określa regulamin jej działania. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które biorą udział w weryfikacji, ocenie złożonych wniosków mieszkaniowych oraz tworzeniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. W składzie Komisji Weryfikacyjnej powinni się znaleźć przedstawiciele Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

4. W ramach kontroli społecznej Komisja Weryfikacyjna opiniuje prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosku i naliczonych punktów, wniesione przez wnioskodawcę zastrzeżenia oraz projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Kryteria punktacji stanowiącej podstawę do ustalania kolejności umieszczania na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu określa załącznik do niniejszej uchwały.

6. Wnioski o najem lokalu objętego najmem socjalnym oraz lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach rozpatruje się na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o punktację określoną w załączniku. Ilość uzyskanych punktów stanowi o pierwszeństwie w zawieraniu umów najmu.

7. Gmina tworzy listy osób z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu w oparciu o liczbę wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy.

§ 8. 1. Najemcą lokalu może zostać osoba:

- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu - która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Miłoradz, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1;
- 2) w przypadku najmu lokalu przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Miłoradz oraz spełnia kryterium dochodowe określone odpowiednio w ust. 2 pkt 2 .

2. Do ubiegania się o zawarcie umowy uprawnia średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie wyższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

3. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 pkt 1.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 2 pkt 1 nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca znajduje się w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jego jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

5. Do osób pozostałych w pomieszczeniach tymczasowych po upływie okresu obowiązywania umowy stosuje się odpowiednio ust. 3 i 4.

§ 9. 1. Najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego może zostać osoba, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego.

2. W przypadku realizowania wyroku z powództwa podmiotów innych niż Gmina, o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku z uwzględnieniem ust. 3. Gmina w uzasadnionych przypadkach może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Gmina może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Gminy z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 10. Na wniosek najemcy zamieszkującego w lokalu objętym najmem socjalnym, który nie spełnia wymogów dotyczących powierzchni określonych w art. 22 ustawy i którego kartoteka finansowa nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, Gmina może wskazać inny lokal. Wskazanie może być dokonane pod warunkiem utrzymania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie niepogorszonym.

§ 11. 1. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu Gmina, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, może zawierać umowy najmu innego lokalu z osobami zajmującymi lokal wymagający opróżnienia. W przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego rodzaj umowy najmu innego lokalu zależny jest od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2.

2. Wykwaterowania z lokali niespełniających warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi prowadzone są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.

3. W razie braku możliwości zakończenia remontu lokalu, z którego wykwaterowano najemcę na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy w okresie 12 miesięcy, Gmina może wskazać najemcy, za jego zgodą, lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.

4. Na wniosek najemcy, pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, Gmina może:

- 1) wskazać lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 2) wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z dotychczasowego lokalu Gmina składa jedną propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez Gminę lokalu może skutkować podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 12. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, albo wynajmowane osobom (gospodarstwom domowym), które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

Rozdział 4.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu

§ 13.1 Poza przypadkami określonymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r -Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) Gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata, pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat oraz przy spełnianiu kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 1,2

2. Na poczet trzyletniego okresu zameldowania zalicza się okres zameldowania i zamieszkania w wykwaterowanym lub zamienionym lokalu. **§. 14.1** Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, zawrzeć umowę najmu z:

- 1) osobą mieszkającą w lokalu przekazanym Gminie na podstawie odrębnych przepisów
- 2) osobą, która zajmuje dom jednorodzinny, stanowiący uprzednio przedmiot umów dzierżawy zawartych z tą osobą lub jej poprzednikami prawnymi, mieszkającą nieprzerwanie w tym domu od czasu wygaśnięcia wyżej wymienionych umów;
- 3) osobą zameldowaną i zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 3 lata spełniającą kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 pkt 1 w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu.

2. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do osób zamieszkujących w lokalu objętym umową najmu zawartą z inną osobą.

§ 15. Gmina może pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, zawrzeć z osobą, która była najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego, zameldowaną i zamieszkującą w nim po upływie okresu obowiązywania umowy:

- 1) Umowę najmu socjalnego zajmowanego dotychczas lokalu w przypadku spełnienia przez nią kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2 pkt 1
- 2) Umowę najmu na czas nieoznaczony zajmowanego dotychczas lokalu, w przypadku spełnienia przez nią kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2. Pkt 2

§ 16. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osobę, o której mowa w § 13 ust. 1 i § 14 pkt 2 i 3, posiada powierzchnię wyższą od normatywnej powierzchni użytkowej wskazanej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 17.1. Najemca lokalu wspólnego w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, może wystąpić z wnioskiem o:

- 1) przyłączenie zwolnionej przez innego najemcę części lokalu, jeżeli w wyniku przyłączenia powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50 m² dla jednej osoby i 25 m² dla każdej kolejnej osoby;
- 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części jeżeli będzie ono skutkowało powstaniem lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

2. Najemcy lokalu objętego najmem socjalnym położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal, w celu zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Gmina może również przeznaczyć zwolnioną część lokalu wspólnego na lokal bądź lokale, które zostaną objęte najmem socjalnym.

3. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego samodzielnego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy:

- 1) przylega do niego w poziomie wolny lokal, którego nie można przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac;
- 2) w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym występuje przegęszczenie określone w § 2 pkt 7.

§ 18. 1. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty tych zobowiązań, jeżeli kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w § 8 ust. 2.

2. Na wniosek byłego najemcy spełniającego kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 pkt 1 Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające przebywanie na terenie Gminy;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Jeżeli powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest wyższa od normatywnej powierzchni użytkowej wskazanej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni i o obniżonym standardzie.

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 19. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lub osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat w przypadku, gdy:

- 1) oba lokale należą do mieszkaniowego zasobu i ich kartoteki finansowe nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat;
- 2) zamiana dokonywana jest w sytuacji, gdy kartoteka finansowa lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie obciążona jest zaległościami z tytułu opłat, a najemca deklarujący spłatę zadłużenia zawiera umowę o przejęciu długu, określającą zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata długu jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu;
- 3) zamiana dokonywana jest, gdy jeden z lokali objętych najmem nie należy do mieszkaniowego zasobu (np. lokal spółdzielczy, lokal znajdujący się w innej miejscowości);
- 4) zamiana dokonywana jest na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.

2. Najemca lub osoba której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat może złożyć ofertę zamiany, która jest ważna przez rok od daty złożenia.

3. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w ust. 1 oraz jeżeli:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym osób zamieszkujących w lokalach wspólnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 3) kartoteka finansowa każdego z lokali objętych wnioskami o zamianę obciążona jest zaległościami.

§ 20. 1. Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy:

1) Najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest:

- a) Osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024r. poz.44 z późn. zm.) lub równoważnym,
- b) Osobą, której niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem o niepełnosprawności wydanym przed ukończeniem 16 roku życia, A zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.

2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy ukończył 70 lat, a zamiana lokalu jest uzasadniona szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi. Zamiana taka może być dokonana na lokal równorzędny usytuowany na niższej kondygnacji;

3) dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie uprawnia najemcy do:

- a) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,
- b) otrzymania dodatku mieszkaniowego;

4) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłok z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie;

5) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

2. O kolejności zamiany o której mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 decyduje data złożenia wniosku.

§ 21. Realizacja zamian o których mowa w § 19 i 20 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą.

§ 22. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części bądź na oddanie lokalu przez najemcę w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.

3. Oddanie w podnajem lokalu w całości lub części, bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim może nastąpić na wniosek najemcy.

4. Gmina może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) kartoteka finansowa lokalu obciążona jest zaległościami z tytułu opłat;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 23. Osoby objęte rocznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

§ 24. Tracą moc uchwała nr XX/141/04 Rady Gminy Miłoradz z dnia 21 listopada 2004r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłoradz.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłoradz.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Żuchowski

Załącznik do uchwały Nr XI.69.2025

Rady Gminy Miłoradz

z dnia 31 marca 2025 r.

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu w trybie określonym w § 7 ust. 5 i 6

Kryterium	Opis	Punktacja naliczana na dzień weryfikacji wniosku	Uwagi
1.Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy Miłoradz z zamiarem stałego pobytu	Powyżej 3 lat przed datą oceny punktowej wniosku	3 pkt	Punkty nalicza się w oparciu o dane zawarte w ankiecie weryfikacyjnej lub dołączone dokumenty z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania
2.Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkiwania;	10 pkt	Punkty nalicza się dzieląc powierzchnię mieszkalną przez liczbę osób zgłoszonych do opłat. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 6 miesięcy, przed datą oceny punktowej wniosku.
	2) od 3,01 do 4,00 m ² ;	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ² ;	5 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ² ;	2 pkt	
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej.	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 miesięcy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinnej pieczy zastępczej;	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu za wyjątkiem zbiegu punktów 1 i 4 lub 2 i 4, które podlegają sumowaniu; W przypadku placówek typu interwencyjnego punktację stosuje się jedynie gdy okres pobytu przekroczył 1 rok; Ad 4. Wymagane zaświadczenie potwierdzające pobyt wydane przez GOPS lub organizację, którym zlecono wykonanie zadań w tym zakresie.
	2) Wychowankowie, którzy w dniu złożenia wniosku nie ukończyli 30 roku życia i nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu;	10 pkt	
	3) Jeżeli wniosek został złożony w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej i realizowania indywidualnego programu usamodzielniania;	5 pkt	
	4) Jeżeli wychowanek po opuszczeniu instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej przebywał co najmniej 6 miesięcy w mieszkaniu wspomagany lub treningowym, jak również chronionym (prowadzonym do dnia 31 października 2023 r.)	5 pkt	
	1) wnioskodawca zamieszkujący wspólnie z osobą lub osobami z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź osobą lub osobami, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem o	5 pkt	Ad 1 i 2 Wymagane orzeczenie o niepełnosprawności wydane przed ukończeniem 16 roku życia, umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności lub równoważne.

4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	niepełnosprawności wydanym przed ukończeniem 16 roku życia; 2) wnioskodawca lub osoby ubiegające się wraz z nim o lokal będące osobami z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź osobami, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem o niepełnosprawności wydanym przed ukończeniem 16 roku życia.	10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu.
5. Okres oczekiwania	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat; 2) każdy następny rok po pełnych 5 latach.	1 pkt 2 pkt	Punkty naliczane są w odniesieniu do daty złożenia wniosku.
6. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat; 2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat; 3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem; 4) Osoby wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m2 na osobę.	2 pkt 6 pkt 2 pkt 6 pkt	Ad 1 i 2. Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia. Ad 3. Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu.
7. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną; 2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.	5 pkt 3 pkt	Ad 1. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 6 miesięcy przed datą dokonywania oceny punktowej na podstawie opinii technicznej sporządzonej przez zarządcę lokalu, a w przypadku jego braku przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222). Ad 2. Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.
8. Bezdomność	Przebywanie w schroniskach, innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi lub miejscach pobytu i innych miejscach czasowego pobytu przez co najmniej 3 miesiące poprzedzające dzień złożenia ankiety weryfikacyjnej 1) osoby samotne; 2) osoby z dziećmi; 3) osoby realizujące indywidualny program	10 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź GOPS. Osoby bezdomne, realizujące przez co najmniej 3 miesiące, poprzedzające dzień złożenia ankiety weryfikacyjnej, indywidualny program wychodzenia z

	wychodzenia z bezdomności przez co najmniej 3 miesiące poprzedzające dzień złożenia ankiety weryfikacyjnej.	15 pkt 5 pkt	bezdomności, otrzymują dodatkowe punkty. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez GOPS.
9. Przemoc domowa	Zapewnienie osobom dotkniętym przemocą domową pomocy w uzyskaniu lokalu mieszkalnego	5 pkt	Osoby pokrzywdzone przemocą domową, w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 424 i 834), objęte procedurą „Niebieskie Karty” w ciągu 24 miesięcy przed dniem złożenia ankiety weryfikacyjnej, które przedstawia potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy Domowej powołany zarządzeniem Prezydenta Wrocławia bądź prawomocne orzeczenie sądowe, które zapadło w ciągu 24 miesięcy przed dniem złożenia ankiety weryfikacyjnej, potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone przestępstwem związanym z przemocą domową.
10. Bierność wnioskodawcy	Rezygnacja z zawarcia umowy najmu po wskazaniu lokalu.	- 8 pkt	Punktacja naliczana jest w przypadku rezygnacji z zawarcia umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź niedokonania wyboru lokalu w okresie 3 lat od rezygnacji lub niedokonania wyboru.
11. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się; 2) Samowolne zajęcie lokalu; 3) Wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem zbyli prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiadane udziały we własności lokalu, budynku mieszkalnego lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu jeżeli z posiadanego udziału przypadało więcej niż 10 m2 powierzchni użytkowej na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - przed upływem 2 lat, - w okresie od 2 do 5 lat; 4) Posiadanie przez wnioskodawcę, małżonka wnioskodawcy lub osobę objętą wnioskiem własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziałów we własności lokalu, budynku mieszkalnego lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, jeżeli z posiadanego udziału przypada więcej niż 10 m2 powierzchni użytkowej na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy	-10 pkt -20 pkt -15pkt -10 pkt -15 pkt	Ad 1 i 2. Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu.