



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2025 r.

Poz. 2919

UCHWAŁA NR XIX/173/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 29 lipca 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba oraz pomieszczeń tymczasowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1465, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XX/249/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba, zmieniona Uchwałą nr LXIV/639/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeby.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łebie

Krzysztof Budaszewski

Załącznik do uchwały Nr XIX/173/2025

Rady Miejskiej w Łebie

z dnia 29 lipca 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba oraz pomieszczeń tymczasowych

DZIAŁ I Przepisy ogólne

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba jest Burmistrz Miasta Łeby.

3. Definicja pojęć użytych w niniejszym załączniku do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba oraz pomieszczeń tymczasowych:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) Gmina - Gmina Miejska Łeba,
- 3) zasób - mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy,
- 4) lokal - lokal w rozumieniu ustawy,
- 5) lokal socjalny - lokal socjalny w rozumieniu ustawy,
- 6) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
- 7) pomieszczenie tymczasowe - pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy,
- 8) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m2 powierzchni pokoi.
- 10) dochód - dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 323, ze zm.),
- 11) gospodarstwo domowe - najemca samodzielnie zamieszkujący lokal lub najemca, jego małżonek oraz inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy,
- 12) Komisja - Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

DZIAŁ II Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony:

- 1) gospodarstwom domowym jednoosobowym, których średni miesięczny dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 380 % najniższej emerytury,
- 2) gospodarstwom domowym wieloosobowym, których średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 330 % najniższej emerytury.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem:

- 1) gospodarstwom domowym jednoosobowym, których średni miesięczny dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 290 % najniższej emerytury,
- 2) gospodarstwom domowym wieloosobowym, których średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego, w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 200 % najniższej emerytury.

3. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych.

4. Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające, po złożeniu stosownego wniosku przez najemcę, do obniżki czynszu:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych, przy dochodzie poniżej 100 % najniższej emerytury - wysokość obniżki 10 %,
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych, przy dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego poniżej 50 % najniższej emerytury - wysokość obniżki 10 %.

DZIAŁ III Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu - zasady ogólne. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego z tytułów przewidzianego przepisami w niniejszej uchwale.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

4. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia, nie później niż w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie, z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

5. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż 1 rok.

6. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawiera się na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy.

7. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

8. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy rozumie się osoby, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

9. Osoba ubiegająca się o pomoc mieszkaniową musi być członkiem wspólnoty samorządowej - osobą zamieszkującą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu, który powinna wykazać.

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

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby, które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru),
- 2) osoby, które mieszkają w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkania,

3) posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu wchodzącego w zasób i spełniają jedno z następujących kryteriów:

- występują o najem mniejszego mieszkania,
- występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy zajmowany dotychczas lokal,
- z przyczyn ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym czynszu, jeżeli zwalniają do dyspozycji Gminy lokal o wyższym standardzie.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby, które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru),
- 2) osoby, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągające odpowiednio niskie dochody (określone w niniejszej uchwale), w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności:
 - wnioskodawca, lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,
 - wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej 4 własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci,
 - wnioskodawca opuścił dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwał na terenie Gminy i nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym uprzednio mieszkał,
 - wnioskodawca posiada tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu będącego w zasobie Gminy i z przyczyn ekonomicznych występuje o najem lokalu socjalnego, spełniając jednocześnie kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale przewidziane dla osób ubiegających się o lokal socjalny.

DZIAŁ V 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

1. Zamiana lokali mieszkalnych, wymaga porozumienia pomiędzy najemcami oraz uzyskania zgody właścicieli lokali.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności gdy:

- 1) w lokalu objętym zamianą zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
- 2) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami,
- 3) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
- 4) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie, w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu,
- 5) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy, pod warunkiem podpisania ugody/porozumienia, w sprawie spłaty zadłużenia i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.

3. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

DZIAŁ VI Lokale zamienne

1. Gmina może zawierać umowy najmu lokali zamiennych w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu,
- 2) przeznaczenia budynku do rozbiórki,
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
- 4) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru,
- 5) innych niż wymienione w ppkt 1-4, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.

DZIAŁ VII Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Rozpatrywanie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu. Wnioski składa się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łebie.

2. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu składa wniosek o najem lokalu zawierający opis sytuacji mieszkaniowej i życiowej, uzasadniającej ubieganie się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające uzyskane dochody na poziomie kwalifikującym do uzyskania najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub lokalu socjalnego,
- 2) dokument potwierdzający zameldowanie na terenie Gminy lub oświadczenie w którym wykaże, że jest członkiem wspólnoty samorządowej (osobą zamieszkującą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu),
- 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 2135, z późn. zm.).

3. Wnioski zawierające braki formalne, nie uzupełnione w oznaczonym terminie, podlegają zwrotowi bez rozpatrzenia.

4. Kontrola społeczna dotycząca zasad wynajmowania lokali znajdujących się w zasobie Gminy, jest realizowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową.

6. W skład Komisji wchodzi 5 osób.

7. Członkowie Komisji muszą być osobami pełnoletnimi, muszą również być osobami zameldowanymi na pobyt stały na terenie Gminy lub pracownikami Urzędu Miejskiego w Łebie lub pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łebie.

8. Wykluczone są z prac Komisji osoby:

- 1) które mają interes prawny związany z pracą Komisji,
- 2) których członkowie rodziny mają interes prawny związany z pracą Komisji,
- 3) których członkowie rodzin już są powołani do składu Komisji.

9. Komisja powoływana jest na okres 4 lat.

10. Za pracę w Komisji nie przysługuje wynagrodzenie.

11. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 50 % pełnego składu komisji.

12. Komisja sprawuje nadzór społeczny nad polityką mieszkaniową Gminy. W szczególności nadzór polega na:

- 1) weryfikacji dokumentów składanych na przydział lokali mieszkalnych,
- 2) ocenie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz oceny formalnej i merytorycznej złożonego wniosku,
- 3) rozpatrywaniu spraw wnoszonych w zakresie prawidłowości przydziału lokali.

13. Złożony wniosek o najem mieszkania, przekazuje się Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem sprawdzenia warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i zaopiniowania wniosku.

14. Wnioskodawca, po pozytywnie zaopiniowanym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosku, który spełnia przepisy niniejszej uchwały, zostaje umieszczony na liście osób oczekujących na najem lokalu.

15. Realizacja wynajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych jest uzależniona od możliwości pozyskania lokali.

16. Ostateczną decyzję o przydziale mieszkania podejmuje Burmistrz Miasta Łeby.

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

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ze wstępniymi, wstępniymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które do czasu ustania stosunku najmu stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby nadmierne zaludnienie lokalu.

2. Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

3. W przypadku, w którym dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu, mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

4. Z osobą, która pozostała w lokalu mieszkalnym, w którego najem nie wystąpiła po śmierci najemcy na podstawie art. 691 paragr. 1 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że osoba ta do chwili śmierci najemcy zamieszkiwała z nim stale w lokalu.

5. Umowa najmu z osobą wymienioną w pkt 4, może być zawarta, jeżeli osoba ta nie ma możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada jej zdolności finansowej.

6. W przypadku, w którym dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu, mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

DZIAŁ IX Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Po zrealizowaniu zadań, o których mowa w pkt 1, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być oddawane w najem w trybie ustnego przetargu nieograniczonego, którego celem będzie ustalenie najwyższej stawki czynszu.

DZIAŁ X Wynajem tymczasowych pomieszczeń

W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami, nieuregulowanych przepisami niniejszej uchwały, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dla lokali socjalnych.