



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 listopada 2025 r.

Poz. 4329

UCHWAŁA NR .XIV.104.2025 RADY GMINY PARCHOWO

z dnia 18 listopada 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Parchowo

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

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Parchowo o treści, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parchowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Jereczek

Załącznik do uchwały Nr XIV.104.2025

Rady Gminy Parchowo

z dnia 18 listopada 2025 r.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725), dalej jako „Ustawa”.

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Parchowo, o którym mowa w art. 20 ust.1 oraz lokalach uzyskanych w trybie przewidzianym w art. 4 ust.3.

2. Gmina Parchowo z zastrzeżeniem §3 wynajmuje lokale na warunkach określonych w niniejszej uchwale osobom prowadzącym gospodarstwo domowe i posiadającym niskie dochody a także na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz zapewnia lokale przeznaczone na najem socjalny.

3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

§ 3. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy dopuszcza się wydzielenie lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. O wyborze najemcy zwolnionego lokalu, o którym mowa w ust.1 decyduje Wójt Gminy.

3. Lokal przeznaczony jest dla osób, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców gminy.

4. Niniejsze zasady nie dotyczą osób, którym zapewnienie warunków mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

Rozdział II.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się w wysokości:

- a) dla osób prowadzących gospodarstwo domowe jednoosobowe, których dochód miesięczny nie przekracza 150% najniższej emerytury;
- b) dla osób prowadzących gospodarstwo domowe wieloosobowe, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu ustala się w wysokości:

- a) dla osoby samotnej, której dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury;
- b) dla rodzin, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów – art. 3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);

4. Dochód, o którym mowa w ust.3 ustala się według stanu z dnia rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy, przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z okresu ostatnich 3 miesięcy.

5. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy lub umową zlecenie stosuje się kryterium dochodowego.

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu ustala się w wysokości:

- a) dla osoby samotnej, której dochód miesięczny nie przekracza 75% najniższej emerytury;
- b) dla rodzin, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 50% najniższej emerytury.

7. W przypadku określonym w ust. 6 dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu o 20%.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do zawarcia umowy.

2. Warunki zamieszkiwania spełniają osoby mieszkające w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej.

3. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które zamieszkują gminę Parchowo.

4. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (dotyczy to wnioskodawcy, jego małżonka i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym).

5. Warunki określone w §4 i §5 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust.2 przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- a) są lokatorami lokali nie nadających się na stały pobyt ludzi a stan techniczny najmowanych lokali nie powstał z ich winy oraz zajmują lokale, o których mowa w §5 ust. 2;
- b) uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach określonych w §4 ust. 1 i 2;
- c) wywiązują się regularnie z obowiązku uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- d) wywiązują się z obowiązku utrzymywania we właściwym stanie technicznym dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Poza kolejnością Gmina Parchowo zapewnia najem socjalny lokalu osobom, o których mowa w art.14 ustawy.

3. Poza kolejnością Gmina Parchowo powinna zapewnić najem lokalu mieszkalnego osobom, które:

- a) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a spełniają warunki określone w §4, §5 i §6 oraz pochodzą z gminy Parchowo;
- b) utraciły na terenie gminy Parchowo mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru bądź innych zdarzeń losowych.

Rozdział 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

§ 7. 1. Nie dopuszcza się możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Parchowo na uzasadniony wniosek najemców bez ograniczeń powierzchniowych.

3. Zamiana lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Parchowo następuje za zgodą Wójta.

4. Zamianie podlegają lokale wolne od zadłużeń.

5. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, gdy przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, a w szczególności, gdy:

- 1) najemca lub członek wspólnoty gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) najemca lokalu wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o większej powierzchni użytkowej z powodów rodzinnych lub społecznych np. z powodu zwiększenia liczby osób w gospodarstwie domowym;
- 3) najemca wystąpi o dokonanie zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, gdyż nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości.

Rozdział VI.

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

§ 8. 1. Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych weryfikuje wnioski o najem lokali oraz dokonuje wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

2. Społeczną Komisję, o której mowa w ust.1 powołuje Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 9. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny:

- a) osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek;
- b) wnioski wpływające do Urzędu Gminy w Parchowie wstępnie rozpatrywane są przez pracownika Urzędu prowadzącego sprawy gospodarki mieszkaniowej; w przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie wymagane dokumenty, wnioskodawcy wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie, którego niedotrzymanie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia;
- c) weryfikację przeprowadza Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych przy współudziale pracownika, o którym mowa w ust.1 według kryteriów zawartych w niniejszej uchwale;
- d) Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych przy współudziale pracownika prowadzącego sprawy mieszkaniowe opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu;
- e) projekty list osób zatwierdza Wójt Gminy jako listy ostateczne;
- f) listy osób podaje się do publicznej wiadomości umieszczając je na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Parchowie.

Rozdział VII.

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

§ 10. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem, osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe pod warunkiem, że:

- a) wnioskodawca stale zamieszkiwał w tym lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią;
- b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości, bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

- c) nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu;
- d) nie zakłócał porządku domowego i utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
- e) wnioskodawca spełnia warunki określone w §4 i §5.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na skutek nie spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w wyznaczonym przez wynajmującego terminie.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę zobowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 4 wszczyna się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział VIII.

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

§ 11. 1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność – odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

Rozdział IX.

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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 1214 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 49).

2. Z wnioskiem do Gminy Parchowo o wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy występuje podmiot realizujący zadanie. Wniosek podmiotu musi być uzasadniony opinią kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Parchowie.

3. Gmina przekazuje lokal, o którym mowa w ust. 1 do dyspozycji podmiotu realizującego zadanie na czas wykonywania zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej po uzyskaniu stanowiska Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych.