



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 8 października 2025 r.

Poz. 5750

### UCHWAŁA NR XX/148/2025 RADY GMINY NIEDŹWIEDŹ

z dnia 25 września 2025 roku

**w sprawie: ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy  
Niedźwiedź**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 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 uchwala co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiedź.

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

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

**Andrzej Wielowski**

Załącznik do uchwały nr XX/148/2025  
Rady Gminy Niedźwiedź  
z dnia 25 września 2025 r.

## **ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NIEDŹWIEDŹ**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ilekcóć mowa jest o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Niedźwiedź – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które stanowią własność Gminy Niedźwiedź oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy Niedźwiedź;
- 2) 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);
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie;
- 4) lokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (łącną powierzchnię pokoi);
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P.";
- 9) minimalnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773), ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "M.P." w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów albo ustalaną przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia;
- 10) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.).

### **Rozdział 2.**

#### **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**

**§ 2. 1.** Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony

w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania 100% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z wnioskodawcami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

**§ 3. 1.** Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

3. Wynajmujący wzywa najemcę do złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2 w okresie ustawowym, nie częściej jednak niż raz na trzy lata.

**§ 4. 1.** Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 125% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 1.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 5. 1.** Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w § 2 ust. 1 oraz co najmniej jedną z następujących przesłanek:

- 1) osoby bezdomne;
- 2) osoby przebywające w placówkach opiekuńczo-wychowawczych, rodzinach zastępczych, domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, domach pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, zakładach poprawczych, schroniskach dla nieletnich, specjalnych ośrodkach szkolno-wychowawczych i innych placówkach opiekuńczych, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Niedźwiedź;
- 3) osoby przebywające czasowo w pomieszczeniu niebędącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego;
- 5) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

**§ 6.** Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uprawnieni są wnioskodawcy spełniający, poza warunkami określonymi w ustawie, także kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust. 2.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 7. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Gminy Niedźwiedź lub na terenie Polski, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) konieczność zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,

- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę Niedźwiedź, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym, udostępnionym im przez Gminę Niedźwiedź, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę Niedźwiedź, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym,
- 4) ich miesięczny dochód nie przekracza:
  - 55% minimalnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 45% minimalnego wynagrodzenia - w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie pod warunkiem, że wcześniej zamieszkiwały na terenie Gminy Niedźwiedź.

**§ 8.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz któryś z następujących warunków:

- 1) zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego,
- 2) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 3) zajmowali lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli wykażą, że wobec osoby najemcy i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 9. 1.** Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Niedźwiedź, mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie ze względu na metraż oraz wysokość czynszu.

2. Zamiana na większy lokal może być dokonana, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

3. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub wynajmującego, jednak w przypadku gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu, zamiana może być dokonana jedynie w przypadku podpisania ugody w sprawie spłaty zaległych opłat.

4. Zamiana na wolny lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Niedźwiedź, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, może być dokonywana jeżeli w wyniku zamiany, najemca uzyska lokal, którego powierzchnia nie będzie większa od powierzchni normatywnej przypadającej na osobę w gospodarstwie domowym najemcy, uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych i została podpisana ugoda w sprawie spłaty zaległych opłat.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź, mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.

6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego innego lokalu.

7. W trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu lub po upływie okresu najmu oznaczonego w umowie, na wniosek najemcy, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca w ciągu ostatnich 6 miesięcy nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.

8. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 7 może być dokonane w sytuacji, gdy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym najemcy przekracza dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 a nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

## **Rozdział 6.**

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

§ 10. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu, składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w Urzędzie Gminy Niedźwiedź, 34 – 735 Niedźwiedź 233.

§ 11. Osoby, których wnioski zostały zarejestrowane, powinny zgłaszać do Gminy Niedźwiedź, wszelkie zmiany danych wymienionych we wniosku.

§ 12. 1. Wpływające do Gminy wnioski, rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku.

2. Wójt Gminy Niedźwiedź określa skład osobowy Komisji, o której mowa w ust. 1, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków.

3. Zaopiniowane przez Komisję, zakwalifikowane i zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Gminie Niedźwiedź.

4. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 7.**

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

§ 13. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez okres 3 lat przed datą opuszczenia lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,
- 3) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu,
- 5) spełniają kryteria określone w § 2.

2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, uprawnienie do zawarcia umowy najmu, mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 i ust. 2 następuje na warunkach, jakie posiadał dotychczasowy najemca.

4. Zawarcie umowy najmu w oparciu o zapisy ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 składane jest u wynajmującego osobiście przez dotychczasowego najemcę lub - w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie: przesłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego.

6. W sytuacjach opisanych w ust. 1 i ust. 2 w przypadku złożenia wniosków przez kilka osób uprawnionych do najmu lokalu, wynajmujący może z nimi zawrzeć umowę najmu, w której to osoby te będą występowały w charakterze współnajemców.

**§ 14. 1.** W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z:

- 1) dotychczasowym najemcą po uprzednim uregulowaniu długu w całości lub podpisaniu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia,
- 2) osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany - pod warunkiem uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą lub podpisania ugody dotyczącej spłaty tego zadłużenia.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te albo ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, znajdującego się na terenie Gminy Niedźwiedź, lub na terenie Polski, którego mogą używać, a lokal ten spełnia pozostałe warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.

3. Wynajmujący na wniosek osób wymienionych w ust. 1 może zawrzeć z nimi umowę na czas oznaczony w związku z deklarowaną przez nich ratalną spłatą zadłużenia oraz wpłaceniem co najmniej 25% zaległości najpóźniej bezpośrednio przed zawarciem umowy.

4. Z osobami wymienionymi w ust. 1, spełniającymi kryterium zawarte w § 2 ust. 2, na ich wniosek wynajmujący zawiera na zajmowany lokal umowę najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 15. 1.** Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

4. Osobie niepełnosprawnej, która wymaga stałej rehabilitacji, powinien być wskazywany lokal, w którym ze względu na powierzchnię pokoju, będzie miała możliwość podjęcia rehabilitacji.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 15. 1.** Lokal mieszkalny z zasobu Gminy Niedźwiedź może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione wspierane;

- 2) mieszkania treningowe;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m<sup>2</sup>,
- 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
- 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu,
- 4) w miarę możliwości: brak barier architektonicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

**Andrzej Wielowski**