



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 16 stycznia 2026 r.

Poz. 320

### UCHWAŁA NR XXI/272/25 RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE

z dnia 30 grudnia 2025 roku

#### **w sprawie wprowadzenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt. 2 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 Miejska w Skawinie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina” w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykaz tymczasowych pomieszczeń zawiera załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Szczegółowy wykaz procedur i obowiązujących wzorów wniosków i oświadczeń zostanie określony odrębnym zarządzeniem Dyrektora Centrum Usług Społecznych w Skawinie.

§ 4. Traci moc uchwała z dnia 28 grudnia 2023 r. Nr LXIII/921/23 Rady Miejskiej w Skawinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina z późniejszymi zmianami.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Centrum Usług Społecznych w Skawinie.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego

i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Skawinie

**Witold Grabiec**

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXI/272/25

Rady Miejskiej w Skawinie

z dnia 30 grudnia 2025 roku

## ROZDZIAŁ 1

### Postanowienia ogólne

#### § 1.

Niniejszy załącznik do uchwały zwany dalej „Zasady wynajmowania lokali” określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina, w tym kryteria pierwszeństwa, warunki dokonywania zamiany lokali, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

#### § 2.

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Skawina w rozumieniu ustawy,
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Skawina,
- 4) lokalu – jest to lokal w rozumieniu ustawy,
- 5) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy,
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – jest to tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
- 7) dochodzie – oznacza to dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osobę samodzielnie zajmując lokal mieszkalny tzw. gospodarstwo jednoosobowe lub osobę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora tzw. gospodarstwo wieloosobowe. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w domu pomocy społecznej, młodzieżowym ośrodku wychowawczym, schronisku dla nieletnich, zakładzie poprawczym, zakładzie karnym, szkole, w tym w szkole wojskowej – jeżeli instytucje te zapewniają pełne całodobowe utrzymanie,
- 9) kwocie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim dalej „przeciętne miesięczne wynagrodzenie” - Należy przez to rozumieć obowiązującą kwotę przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

- 10) osobie bezdomnej – jest to osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
  - 11) skierowaniu – oznacza to dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Dyrektora Centrum Usług Społecznych w Skawinie
  - 12) liście mieszkaniowej – jest to lista osób, które w wyniku weryfikacji wniosku na podstawie niniejszej uchwały oraz oceny warunków socjalno-mieszkaniowych zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu,
  - 13) powierzchni pokoi lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali bez wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, w/w powierzchnię pomniejsza się o 4m<sup>2</sup>,
  - 14) nadmiernym zaludnieniu/trudnych warunkach mieszkaniowych – oznacza to zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 15) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Centrum Usług Społecznych w Skawinie z wnioskiem o przydział lokalu mieszkalnego,
  - 16) niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć jedną z następujących sytuacji:
    - a) w lokalu obecnie zajmowanym przez osoby ubiegające się o najem lokalu łączna powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym, lub
    - b) żadna z osób ubiegających się o najem lokalu, ich krewni ani powinowaci, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym pożyciu nie posiadają do obecnie zajmowanego przez te osoby lokalu tytułu prawnego lub nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, który umożliwi im korzystanie z tego lokalu, lub
    - c) osoba ubiegająca się o najem lokalu jest osobą bezdomną.
2. Gminę Skawina uznaje się za „centrum życiowe” w którym dana osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu, gdzie ześrodkowane są wszystkie jej podstawowe sprawy życiowe, gdzie zgromadziła swoje podstawowe przedmioty potrzebne do egzystencji. Kryterium centrum życiowego nie ma zastosowania do osób bezdomnych.

## **Rozdział 2**

### **Wynajem lokali z zasobu Gminy**

#### **§ 3.**

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:
  - 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony osobom:
    - a) którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
    - b) spełniającym warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały tj. § 11 ,
    - c) zawierającym umowy najmu w związku z zamianą lokali mieszkalnych,
    - d) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
    - e) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego;
  - 2) lokale mieszkalne na czas oznaczony osobom:

- a) którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
  - b) którym prawomocnym wyrokiem sądu przyznano uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:
    - 1) wobec których sąd orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
    - 2) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego i nie posiadają zobowiązań z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w § 6 uchwały.
    - 3) z właścicielami lub najemcami lokali, co do których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność rozbiórki lub remontu budynku .
  3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:
    - 1) z właścicielami lub najemcami lokali, co do których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność rozbiórki lub remontu budynku
    - 2) z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy Skawina.
  4. Gmina wynajmuje lokale, o których mowa w ust. 1-3 osobom, które spełniają następujące warunki:
    - 1) są pełnoletnie,
    - 2) Gmina Skawina stanowi dla nich „centrum życiowe” w rozumieniu § 2 ust. 2 uchwały, lub w przypadku osób bezdomnych osobom posiadającym ostatnie miejsca stałego zameldowania na terenie Gminy Skawina co do których Gmina Skawina jest właściwa do udzielania świadczeń z pomocy społecznej zgodnie z art. 101 ust 2 ustawy o pomocy społecznej,
    - 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
    - 4) osiągają dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem, o którym mowa w § 6 i § 7 uchwały.
  5. Dokonując weryfikacji wniosków w sprawie najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina w zakresie prawidłowości podanych danych we wniosku CUS w Skawinie bierze pod uwagę w szczególności informacje dot. osób o których mowa w ust 1-3 pozyskane w związku prowadzonymi postępowaniami przez Urząd Miasta i Gminy w Skawinie, Centrum Usług Społecznych w Skawinie oraz inne jednostki organizacyjne Gminy Skawina.

#### § 4.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale mieszkalne, które przeznaczone są na najem jako pomieszczenia tymczasowe. Wykaz tymczasowych pomieszczeń zawiera załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

#### § 5.

1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy pomiędzy Gminą Skawina, a najemcą lokalu mieszkalnego, zwanej dalej umową najmu.
2. Umowy najmu lokali w imieniu gminy zawiera zarządca/administrator budynków wyłącznie na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Dyrektora Centrum Usług Społecznych w Skawinie lub prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

3. Zarządca/administrator budynków działa również w imieniu Gminy Skawina we wszystkich sprawach wynikających z umowy najmu, zgodnie z zawartymi umowami o administrowanie i zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy.
4. Zawarcie umowy najmu powinno nastąpić w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia poświadczającego prawo do zawarcia umowy najmu.
5. Wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu traci ważność, jeżeli osoba bez podania ważnej przyczyny nie zawarła umowy wskazanego lokalu w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania skierowania lub w tym samym terminie nie objęła lokalu w użytkowanie.
6. Osoba wskazana ma obowiązek przejęcia lokalu i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.
7. Nie realizuje się najmu lokali socjalnych w lokalach będących we wspólnotach mieszkaniowych.

### § 5a.

1. W lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy oddanym w najem zamieszkiwać mogą wyłącznie:
  - a) najemca,
  - b) małżonek najemcy będący współnajemcą z mocy ustawy,
  - c) osoby, wobec których najemca obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym,
  - d) osoby wskazane w skierowaniu do zawarcia umowy najmu lub co do których zgodę na ich zamieszkanie wyraziło Centrum Usług Społecznych w Skawinie.
2. Oddawanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do używania, odpłatnie lub nieodpłatnie, osobom trzecim możliwe jest wyłącznie za pisemną zgodą Centrum Usług Społecznych w Skawinie.
3. Umożliwienie przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące osobom niewskazanym w ust. 1 zamieszkiwania w lokalu uznawane jest za oddanie lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego.
4. W przypadku oddania lokalu do odpłatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej wynajmujący może dokonać wypowiedzenia umowy najmu na zasadach wynikających z przepisów prawa.
5. Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego może zostać dokonane także w przypadku, gdy lokal nie służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemcy. Za sytuację taką uznaje się każdy przypadek, w którym najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres przekraczający dwa miesiące, chyba, że przyczyną niezamieszkiwania był pobyt w szpitalu lub konieczność przeprowadzenia w lokalu prac remontowych.

## Rozdział 3.

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu w najem socjalny**

### § 6.

Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach wieloosobowych, 45% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach dwuosobowych i 52 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach jednoosobowych.

### § 7.

1. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza 20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach wieloosobowych, 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach dwuosobowych i 32 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym oraz niezależnie od wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w przypadku, gdy w wyniku klęski żywiołowej (np. powodzi, pożaru, osunięcia się ziemi) utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu lub o uprawnieniu do zawarcia takiej umowy orzekł sąd.
2. W sytuacji orzeczenia przez sąd uprawnień do lokalu socjalnego, umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się w pierwszej kolejności, poza przypadkiem, kiedy osoby utraciły możliwość do zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu w wyniku klęski żywiołowej.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony od 1 roku do 5 lat .
4. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy oraz nie posiada zaległości czynszowych większych niż 1500, 00 zł – warunek ten uważa się za spełniony jeśli zostało podpisane porozumienie o spłacie zadłużenia i jest ono na bieżąco realizowane. W ramach przedłużenia najmu socjalnego może zostać zaproponowany inny lokal socjalny adekwatny do potrzeb wnioskodawcy.
5. Lokale oddane w najem socjalny nie mogą być przedmiotem zamiany.

#### § 8.

1. Dla potrzeb ustalenia dochodów, o których mowa w § 6 i § 7 uwzględnia się aktualnie obowiązującą kwotę przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce Narodowej w województwie małopolskim ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Podstawę ustalenia wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o których mowa w § 6 i § 7 stanowi deklaracja o wysokości osiągniętego dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi te dochody.

#### § 9.

1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, mogą ubiegać się o otrzymanie obniżki czynszu na okres 12 miesięcy, która uzależniona jest od wysokości dochodu w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:
  - 1) 10% jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu w przypadku gospodarstw jednoosobowych nie przekracza 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych nie przekracza 20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia,
  - 2) 15% jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu w przypadku gospodarstw jednoosobowych nie przekracza 20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, a w przypadku gospodarstw wieloosobowych nie przekracza 15% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.
2. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta i Gminy w Skawinie na wniosek osoby zainteresowanej.

3. Najemcy lokali na czas nieoznaczony obejmujący lokal przeznaczony do remontu we własnym zakresie mogą uzyskać obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy. Stawka czynszu lokalu do remontu liczona jest jak za lokal w najem socjalny.
4. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z § 6 i § 7 niniejszej uchwały.
5. Obniżki czynszu udziela się najemcy, który na dzień złożenia wniosku nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.
6. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców lokali w najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń.
7. Obniżki czynszu nie udziela się osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego.
8. Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni dla poszczególnej liczby osób zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 Ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
9. W sytuacji gdy powierzchnia mieszkania w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych Gmina Skawina może zaproponować inny lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów przyjętych w powołanej wcześniej ustawie.
10. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi Uchwałami Rady Miejskiej w Skawinie lokale wchodzące w skład mieszkaniowych zasobów Gminy Skawina nie znajdują się w budynkach przeznaczonych do rewitalizacji.

### § 10.

Ustala się następujące zasady weryfikacji stawek czynszu w lokalach oddanych w najem na czas nieoznaczony:

- 1) nie częściej niż co 3 lata w czwartym kwartale bieżącego roku, gmina weryfikuje spełnienie przez najemców lokali mieszkalnych oddanych w najem na czas nieoznaczony, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem,
- 2) wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane,
- 3) najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Złożenie deklaracji po terminie określonym w zdaniu 1 uważa się za niebyłe, z zastrzeżeniem pkt. 3a,
- 3a) złożenie deklaracji, o której mowa w pkt. 3, po terminie jest dopuszczalne, jeżeli najemca uprawdopodobni, że uchybienie terminowi nastąpiło bez jego winy lub spowodowane było nadzwyczajnymi, niezależnymi od niego okolicznościami. Składając deklarację po terminie najemca zobowiązany jest jednocześnie z jej złożeniem przedłożyć pismo wskazujące przyczyny uchybienia terminowi i uprawdopodobniające okoliczności tego uchybienia, a jeśli to możliwe – załączyć stosowne dowody na opisane okoliczności. O uwzględnieniu złożonej w ten sposób deklaracji lub odmowie jej uwzględnienia decyduje Dyrektor Centrum Usług Społecznych w Skawinie,
- 4) wobec najemcy, który podczas weryfikacji dochodów członków gospodarstwa domowego przekracza wysokość uzyskiwanego dochodu określonego w § 5 wysokość czynszu nie może przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 5) w przypadku:
  - a) niezłożenia deklaracji, lub
  - b) złożenia deklaracji niezgodnej ze wzorem ustalonym w uchwale wydanej na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych lub

- c) złożenia deklaracji po upływie terminu określonego w pkt. 3, jeśli brak jest podstaw do zastosowania pkt. 3a,  
- czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku,
- 6) wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21 c ust. 5 ustawy.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 11.**

Wnioskodawcy starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony dla poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania muszą spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wyższy niż określony w § 6 i przy uwzględnieniu § 7 ust.1,
- 2) powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadającego na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej nie uwzględnia się osób, które posiadają zameldowanie w lokalu lecz faktycznie w nim nie zamieszkują. Kryterium, o którym tu mowa nie dotyczy osób zamieszkujących w lokalach, które przeznaczone są do oddania w najem socjalny,
- 3) na najemcy dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ciąży zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat za dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych.

#### **Rozdział 5.**

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

##### **§ 12.**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu uchwały – a wysokość dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych § 6 oraz powierzchnia pokoi dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadającego na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych wskutek klęski żywiołowej i katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bez względu na dochody członków gospodarstwa domowego,
- 3) osobom niepełnosprawnym, osobom opuszczającym Dom Dziecka, rodzinę zastępczą, ośrodek wychowawczy w związku z osiągnięciem pełnoletności, poprzednio zamieszkałym na terenie Gminy Skawina.

##### **§ 13.**

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, którym przyznano prawomocnym wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego,
- 2) wnioskodawcy lub osobie objętej wnioskiem posiadającej znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,

- 3) osobom bezdomnym i nie posiadającym dochodów wyższych niż określone w § 7,
- 4) osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który daje im rzeczywistą możliwość zamieszkania w tym lokalu, i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości dochodów określonych w § 7,
- 5) osobom przebywającym w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu treningowym lub wspieranym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy,
- 6) osobom opuszczającym Dom Dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 6,
- 7) osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniają kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w § 6.

#### § 14.

W przypadku nie przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego z uwagi na przekroczenie kryteriów dochodowych osoba, której nie przedłużono umowy najmu socjalnego, a która w dalszym ciągu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, można poza kolejnością i bez potrzeby zasięgnięcia Społecznej Komisji Mieszkaniowej zaproponować ponowne zawarcie umowy najmu tego samego lokalu, jeżeli przed opuszczeniem przez nią lokalu jej sytuacja dochodowa uległa ponownie zmianie i na skutek tej zmiany nie przekracza kryteriów dochodowych.

### Rozdział 6.

#### Warunki dokonywania zamian lokali mieszkalnych

#### § 15.

1. Dobrowolne zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane pomiędzy:
  - 1) najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 2) najemcami, o których mowa w pkt 1, a członkami spółdzielni mieszkaniowych posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, po uzyskaniu zgody właścicieli tych lokali.
2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu, dotyczące dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych może być zrealizowane, jedynie po skutecznym zrzeczeniu się przez strony tej zamiany praw do najmu dotychczas zajmowanych lokali oraz wydaniu ich w posiadanie zarządcy, potwierdzonym przez zarządcę budynków protokołami zdawczo-odbiorczymi.

#### § 16.

Wnioskodawcy ubiegający się o zamianę mieszkania składają wypełnione wnioski na drukach, które kierowane są do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

#### § 17.

Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali mieszkalnych jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>.

**§ 18.**

1. Osoby wnoszące o dobrowolną zamianę lokali uzgadniają między sobą sposób usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w realizowaniu umów najmu lokali, w tym w szczególności uregulowania zaległości czynszowych za najem lokali.
2. W sytuacji, gdy jeden z lokali przeznaczonych do zamiany jest zadłużony, konieczne jest przedłożenie dokumentu potwierdzającego spłatę tych należności. Dopuszcza się możliwość wpłaty zaległości na konto depozytowe wskazane przez administratora/zarządcę budynku w którym znajduje się lokal.

**§ 19.**

1. Burmistrz Miasta i Gminy Skawina może odmówić zgody na zamianę lokali, jeśli informacje zawarte we wnioskach i załączonych do nich dokumentach oraz wyniki przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie dają gwarancji wykonania w wyznaczonym terminie zobowiązań, o których mowa w §17.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy dokonania dobrowolnej zamiany lokalu w przypadku gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50% miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego.

**§ 20.**

Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie podlegają dobrowolnej zamianie.

**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****§ 21.**

1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2-5 niniejszego paragrafu, są osoby:
  - 1) posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy: art. 30, art. 31 oraz art. 680(1) i art. 691 Kodeksu cywilnego,
  - 2) inne niż określone w pkt. 1, które:
    - a) pozostawały w lokalu w momencie opuszczenia go przez najemcę i pozostają tam w momencie starania się o uregulowania tytułu prawnego, lub
    - b) pozostawały w lokalu w chwili śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego,  
- pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do dnia ustania (w przypadku śmierci najemcy) albo wypowiedzenia (w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę) stosunku najmu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt. 2 dotyczy wyłącznie: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt. 2 nie przysługuje, gdy najemcy przed opuszczeniem lokalu lub jego śmiercią wypowiedziano umowę.

4. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W takim przypadku organ Gminy proponuje inny lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów przyjętych w powołanej wyżej ustawie.
5. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której, z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku regulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych – bez konieczności zasięgnięcia opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 8**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

#### **§ 22.**

1. Negatywnie weryfikowane są wnioski osób:
  - 1) które w ciągu ostatnich 10 lat dobrowolnie zbyły lub przekazały nieodpłatnie innym osobom prawa własności lub współwłasności lokalu albo budynku mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w całości lub części,
  - 2) które dokonały wcześniej dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.
2. Ustala się poniższy tryb załatwiania wniosków o najem lokali:
  - 1) wnioskodawca składa wypełniony wniosek na obowiązującym druku wraz z:
    - a) deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz zaświadczeniami potwierdzającymi jego osiągnięcie. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez Pracodawcę, Centrum Usług Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy,
    - b) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który daje im rzeczywistą możliwość zamieszkania w tym lokalu,
    - c) oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
    - d) zgodą na gromadzenie, przetwarzanie i podanie do publicznej wiadomości danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych,
    - e) innymi dokumentami, potwierdzającymi spełnienie kryteriów do zawarcia umowy najmu,
  - 2) w przypadku gdy wniosek jest niekompletny CUS w Skawinie wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku powoduje pozostawienie go bez rozpatrzenia.
  - 3) wniosek wymaga, z zastrzeżeniem ust. 5, zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Skawinie na okres Jej kadencji. O opinii wydanej przez Komisję, osobę ubiegającą się o przydział mieszkania informuje pisemnie Przewodniczący Komisji,
    - 3a) Społeczna Komisja Mieszkaniowa może odroczyć wydanie opinii co do danego wniosku do czasu posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej na którym odroczonego sprawę zostanie rozpatrzona. Przewodniczący Komisji informuje o tym wnioskodawcę na

- piśmie, podając przewidywany termin tego posiedzenia i powód odroczenia wydania opinii,
- 4) Centrum Usług Społecznych w Skawinie może wezwać wnioskodawcę do aktualizacji danych zawartych we wniosku, w szczególności w zakresie sytuacji dochodowej, przed posiedzeniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wyznaczając mu w tym celu termin nie krótszy niż 14 dni,
  - 5) projekty rocznych list sporządza Centrum Usług Społecznych w Skawinie w oparciu o kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz po uzyskaniu (o ile jest wymagana) opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3, i podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie do 28 lutego każdego roku przez okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Skawinie,
  - 6) po uzyskaniu informacji o opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3, osoba ubiegająca się o przydział mieszkania może wnieść odwołanie w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej informacji. Odwołania od stanowiska Społecznej Komisji Mieszkaniowej rozpatruje Komisja Spraw Obywatelskich Rady Miejskiej w Skawinie,
  - 7) po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń przez Komisję Spraw Obywatelskich w terminie do 30 kwietnia zatwierdza się ostateczne listy osób uprawnionych do otrzymania mieszkania,
  - 8) listy przydziału lokali na czas oznaczony i nieoznaczony sporządza Centrum Usług Społecznych w Skawinie w oparciu o projekt listy sporządzony przez Komisję,
  - 9) ostateczne listy przydziału zatwierdzane są Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Skawina,
  - 10) w przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego Dyrektor Centrum Usług Społecznych wskazuje z listy oczekujących osobę do zawarcia umowy najmu, przy czym osoba ta musi ponownie udowodnić, że Gmina Skawina stanowi jej „centrum życiowe” oraz wysokość osiąganego dochodu i warunki mieszkaniowe nadal kwalifikują ją do otrzymania przydziału lokalu. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest uprawniona do weryfikacji powyżej opisanych informacji w szczególności poprzez dokonanie wizji lokalnej w dotychczasowym miejscu zamieszkania/pobytu strony.
3. Przyjmowanie wniosków osób ubiegających się o otrzymanie lokalu mieszkalnego prowadzone jest do 1 grudnia każdego roku poprzedzającego sporządzenie list, poza wyjątkami wskazanymi w niniejszej uchwale.
  4. Oprócz rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu, o których mowa w ust. 2, mogą być w ciągu roku sporządzane dodatkowe listy.
  5. Nie podlegają opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawy:
    - 1) osób, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
    - 2) osób, którym przyznano prawomocnym wyrokiem sądu uprawnienie do lokalu socjalnego lub w przypadku możliwości przekwaterowania do pomieszczenia tymczasowego,
    - 3) osób bezdomnych i nie posiadających dochodu wyższego niż określony w § 7.
    - 4) osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i finansowej potwierdzonej dokumentacją zgromadzoną w Centrum Usług Społecznych w Skawinie,
    - 5) inne przewidziane w niniejszej uchwale.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 7 do 15 członków wybranych spośród mieszkańców Gminy Skawina.
7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją jest organem opiniującym, która zwoływana jest w miarę potrzeb, a z której posiedzenia sporządza się protokół.
8. Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i działa na podstawie regulaminu.
9. Do zadań Komisji należy:
  - 1) sprawdzanie w miejscu zamieszkania warunków mieszkaniowych i danych zawartych we wniosku o przydział mieszkania,
  - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkań,
  - 3) sporządzanie projektu list osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań w oparciu o które będą sporządzane projekty list przez CUS- Komisja ustalając kolejność umieszczenia na liście uwzględnia warunki mieszkaniowe, zdrowotne, rodzinne, okres oczekiwania i inne.
  - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.
10. Niedokonanie aktualizacji danych zawartych we wniosku w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny w przypadkach, w których wnioskodawca został do tego wezwany, jak również przekroczenie kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale uniemożliwia zawarcie umowy najmu i stanowi podstawę do skreślenia wnioskodawcy z listy o której mowa § 1 ust. 2 pkt 12 uchwały lub, jeśli wezwanie do aktualizacji nastąpiło przed jej sporządzeniem, do pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
11. W przypadku gdy osoba znajdująca się na liście przydziału lokali w danym roku kalendarzowym dwukrotnie odmówiła przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu, z wyjątkiem ofert najmu lokali wymagających remontu, który miałby zostać wykonany przez najemcę, umieszczana jest na liście przydziału lokali w roku następnym wyłącznie wówczas, gdy przed pierwszym posiedzeniem Komisji udokumentuje, że w dalszym ciągu spełnia warunki do otrzymania lokalu. Postanowienia tego nie stosuje się do osób otrzymujących skierowania w wyniku zakwalifikowania ich do zamiany lokali oraz do osób, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas przyznał prawo do najmu socjalnego.
12. Osoby ujęte na liście sporządzonej według dotychczasowych przepisów zachowują prawo zawarcia umowy najmu wynikające z tej listy.
13. Dyrektor Centrum Usług Społecznych Skawina przedkłada Radzie Miejskiej informację dotyczącą ilości wydanych skierowań do zawarcia umów najmu, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 11. Informacja składana jest na ostatniej sesji w roku kalendarzowym.

### § 23.

Osoby umieszczone na liście przydziału zobowiązane są do bieżącej aktualizacji informacji zawartych we wnioskach o najem lokalu w zakresie:

- 1) dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) zmian w sytuacji rodzinnej dotyczącej członków gospodarstwa domowego (urodzenie dziecka, zawarcie związku małżeńskiego, rozwód, zgon itp.),
- 3) zmiany adresu zamieszkania.

## Rozdział 9

### Wynajem tymczasowych pomieszczeń

### § 24.

1. Prawo do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia przysługuje osobom, wobec których na podstawie prawomocnego wyroku lub postanowienia Sądu została

wszczęta egzekucja mająca na celu opróżnienie z rzeczy i opuszczenie przez osoby zajmowanego lokalu.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas określony tj. 6 miesięcy.
3. Wykaz tymczasowych pomieszczeń zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 25.**

Po zakończeniu umowy najmu pomieszczenia tymczasowego dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu tego pomieszczenia tymczasowego, po spełnieniu przez wnioskodawcę:

- 1) kryterium dochodowego § 6 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 2) uregulowaniu płatności z tytułu umowy najmu tymczasowego pomieszczenia,
- 3) złożeniu oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie przez wszystkich pełnoletnich mieszkańców.

## **Rozdział 10**

### **Dostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej**

#### **§ 26.**

1. Lokal wskazany do zasiedlenia dla osoby niepełnosprawnej powinien spełnić wymogi określone odrębnymi przepisami.
2. Zakres prowadzonego przystosowania lokalu do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności może obejmować: dostosowanie łazienki poprzez wymianę wanny na brodzik, poszerzenie otworów drzwiowych, wyrównanie posadzek w lokalu.
3. Dostosowanie lokalu wynikać będzie z dostarczonych przez wnioskodawcę orzeczeń o stopniu niepełnosprawności i innych dokumentów.
4. Przystosowanie lokalu musi uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości budynku w którym znajduje się lokal.

## **Rozdział 11**

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

#### **§ 27.**

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 oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

#### **§ 28.**

Mieszkania treningowe i wspomagane przeznaczane mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, niepełnosprawnych, w podeszłym wieku lub przewlekle chorych, niesamodzielnych, kierowanych na podstawie decyzji Centrum Usług Społecznych w Skawinie ustalającego zasady pobytu w tych mieszkaniach.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 29.**

1. Przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy rezygnuje się z pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali przysługujących wynajmującemu.
2. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

**§ 30.**

Wnioski osób, które ubiegały się o pomoc mieszkaniową z zasobu Gminy Skawina do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.

**§ 31.**

Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Skawinie

**Witold Grabiec**

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXI/272/25  
Rady Miejskiej w Skawinie  
z dnia 30 grudnia 2025 roku

**WYKAZ GMINNYCH TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ**

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
1.	Skawina, ul. Piłsudskiego 33/2	15,50 m <sup>2</sup>
2.	Skawina, ul. Piłsudskiego 33/7	15,50 m <sup>2</sup>

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Skawinie

**Witold Grabiec**