

UCHWAŁA NR XXX/198/26
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 26 czerwca 2026 roku

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) Rada Miejska w Nałęczowie uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nałęczów.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nałęczów;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Nałęczowa;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, ustalonych zgodnie z przepisami art. 3 ust. 3-6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1749 z późn. zm.);
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

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. Umowę najmu lokalu mieszkalnego można zawrzeć, jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 3. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawrzeć, jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekroczyła:

1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem nie może przekraczać:

1) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – wysokość obniżki 10%,;

2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – wysokość obniżki 20%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Poprzez warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) pozbawiona została lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;

2) osobie zamieszkującej w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia i życia;

3) która podlega przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;

4) która opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej.

§ 7. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom:

- 1) pozbawiona została mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych - przy czym nie ma obowiązku spełnienia kryterium dochodowego;
- 2) jest osobą bezdomną, tzn. czasowo lub trwale nie jest w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne;
- 3) która podlega przekwaterowaniu z lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 4) która jest ofiarą przemocy w rodzinie.

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

§ 8. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić na wniosek:

1) Najemcy w następujących warunkach:

- a) celem zamiany jest przyznanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej najemcy, który złoży oświadczenie, że nie jest w stanie uiszczać czynszu w dotychczasowej wysokości;
- b) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni – o ile uzasadnia to nadmierne zaludnienie w dotychczasowym lokalu;
- c) celem zamiany jest uzasadniona potrzeba ze względu na potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności niepełnosprawność lokatora lub ze względu na inne względy zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu;
- d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą.

2) Wynajmującego, jeżeli:

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- b) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy;
- c) zamiana jest konieczna z powodu zmiany przeznaczenia budynku, w którym znajduje się dotychczasowy lokal lub zmiany przeznaczenia lokalu;
- d) zamiana jest konieczna z powodu zbycia budynku, w którym znajduje się dotychczasowy lokal;
- e) zamiana jest konieczna z powodu utraty dotychczasowego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zobowiązana jest do złożenia wniosku do Urzędu Miejskiego w Nałęczowie.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 musi w szczególności zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkania,
- 4) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 wnioskodawca załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy oraz wszystkich członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostaje wezwany do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie.

5. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatruje Burmistrz Nałęczowa.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje trzyosobowa Komisja Mieszkaniowa o charakterze opiniodawczo-doradczym, powoływana w drodze zarządzenia przez Burmistrza Nałęczowa. W skład Komisji, wchodzi:

- a) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nałęczowie,
- b) przedstawiciel właściwej komisji Rady Miejskiej w Nałęczowie,
- c) pracownik merytoryczny Urzędu Miejskiego w Nałęczowie.

2. Wnioski pod względem formalnym weryfikuje pracownik merytoryczny Urzędu Miejskiego po czym przekazuje Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

3. Komisja Mieszkaniowa po rozpatrzeniu wniosków przedkłada Burmistrzowi Nałęczowa swoją opinię.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz Nałęczowa.

5. Informację o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu wraz z informacją o możliwości składania w tym czasie pisemnych uwag i zastrzeżeń, wywiesza się na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nałęczowie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie.

6. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje uwagi i zastrzeżenia i przekazuje opinię Burmistrzowi Nałęczowa w terminie 7 dni, od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 5.

7. Burmistrz Nałęczowa może odmówić zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, w przypadku negatywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 3 i 6.

8. Zawieranie umów najmu lokali następuje w miarę dysponowania przez gminę wolnymi lokalami.

§ 11. 1. W przypadku złożenia przez Burmistrza Nałęczowa propozycji zawarcia umowy o najem lokalu, ponownie weryfikowany jest dochód wnioskodawcy.

2. W przypadku przekroczenia wysokości dochodów, o których mowa w § 2 i 3, Burmistrz Nałęczowa odmawia zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

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

§ 12. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają kryterium określone w § 2, § 3.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 powinny złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie dwóch miesięcy, od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokali oraz wyposażenia w elementy architektonicznie pozwalające na korzystanie z lokalu.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową wskazany lokal do najmu, powinien znajdować się na parterze budynku, którego wejście ma podjazd dla osób niepełnosprawnych.

3. W przypadku osób z innymi niepełnosprawnościami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Lokal niespełniający wymogów, określonych w ust. 1, 2, 3 może zostać wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023, poz. 725 z późn. zm.).

2. Lokale mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, określający rodzaj zadania i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc uchwała Nr XIV/129/12 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nałęczów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

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

UZASADNIENIE:

Uchwała w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nałęczów ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nałęczów, określa wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu.

Ponadto, w uchwale uregulowane zostały kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych Gminy.