

Projekt

z dnia 17 marca 2025 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkudlarek

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 2025 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3, ust. 3a i ust. 3b 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), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Swarzędz.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725),
- 2) Uchwale, należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Swarzędz, jako jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) gminie, należy przez to rozumieć teren Gminy Swarzędz,
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy, należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz lokale mieszkalne, których Gmina jest najemcą w celu ich podnajmowania na zasadach określonych w Uchwale,
- 6) Burmistrzowi, należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz,
- 7) miesięcznym dochodzie, należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1335),
- 8) najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,

¹⁾ Zmiany treści aktu w stosunku do tekstu jednolitego: Dz.U. z 2024r.: poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940;

- 9) gospodarstwie domowym, należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1335),
- 10) liście, należy przez to rozumieć listę osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 11) wynajmującym, rozumie się przez to Gminę,
- 12) Urzędzie, należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu.

Rozdział 2. Podmiotowy zakres najmu

§ 3.

Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, których aktualnym miejscem zamieszkania jest Gmina.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu, w tym warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 4.

1. Przedmiotem najmu są lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony na podstawie umów najmu socjalnego lokalu,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Poza lokalami wskazanymi w ust. 1, Burmistrz może wyodrębnić lokale, których najem będzie związany ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych Gminy, w tym Urzędzie.

3. Ustala się następujące, szczegółowe zasady najmu lokali, o których mowa w ust. 2:

- 1) Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2, winna spełniać niżej wymienione warunki oraz kryteria:
 - a) jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w jednostce organizacyjnej Gminy;
 - b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku pozostawania w związku małżeńskim, żadnemu z małżonków nie może przysługiwać tytuł prawny do lokalu;
 - c) średni dochód brutto na członka gospodarstwa domowego tej osoby za ostatnie trzy pełne miesiące kalendarzowe poprzedzające dzień złożenia wniosku, nie może przekraczać:
 - 100% średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku za IV kwartał roku poprzedzającego rok złożenia wniosku ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w przypadku gospodarstwa 1-osobowego,
 - 70% średniego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w tiret powyżej – w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;

- d) złoży pisemny wniosek o wynajęcie lokalu oraz udokumentuje spełnienie warunków określonych w ust. 3 pkt 1 lit. a-c,
- 2) umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2, jest zawierana na okres do 3 lat z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres do 3 lat, pod warunkiem dalszego spełniania warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a-c,
- 3) umowa najmu, o której mowa w ust. 3 pkt 2, może zostać wypowiedziana przez Gminę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje Gminy;
 - b) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 4) w przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, Gmina jednocześnie oferuje Najemcy wynajęcie w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny,
- 5) umowa najmu, o której mowa w ust. 3 pkt 2, może zostać wypowiedziana przez Gminę również z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy,
- 6) umowa najmu, o której mowa w ust. 3 pkt 2, ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) z chwilą ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu;
 - b) jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy bez zachowania obowiązujących terminów wypowiedzenia,
- 7) najemca ma obowiązek zwrócić wynajmowany lokal Gminie w terminie do 7 dni od daty zakończenia stosunku najmu,
- 8) najemca nie ma prawa do wynajmu, podnajmu albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobom trzecim.

§ 5.

1. Stan techniczny lokalu mieszkalnego, wskazanego dla osób z niepełnosprawnością w celu zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych, a wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinien odpowiadać rzeczywistym potrzebom wynikającym z rodzaju niepełnosprawności osoby mającej w nim zamieszkać, ze szczególnym uwzględnieniem niepełnosprawności ruchowej.

2. Określa się następujące podstawowe warunki, jakie musi spełniać lokal mieszkalny, wynikające z dostępności architektonicznej do budynku i mieszkania:

- 1) swobodny dojazd (dojście) osoby z niepełnosprawnością ruchową do budynku i dalej do lokalu, przy wykorzystaniu istniejącej zabudowy lub/i dostępności urządzeń technicznych, przez który należy rozumieć:
 - a) wyposażenie w wejścia bez progów lub z progiem drzwiowym nie wyższym niż 2 cm;
 - b) wyposażenie w podjazdy lub pochylnie do budynków, zgodne z warunkami technicznymi;
 - c) wyposażenie w urządzenia pozwalające na dojście do lokalu, takie jak platformy, krzeselka schodowe, podnośniki pionowe lub windy,
- 2) swobodny wjazd do lokalu i poruszanie się po nim, przez które należy rozumieć:
 - a) szerokość drzwi wejściowych i wewnętrznych min. 90 cm;
 - b) wysokość klamek drzwiowych max. 80 -120 cm;

- c) przestrzeń manewrowa dla wózka w kuchni, pokoju, łazience min. 150 x150 cm,
- d) zabudowa łazienki, tj. muszli ustępowej, umywalki, prysznic, zgodnie z warunkami technicznymi.

3. Określa się podstawowe warunki, jakie musi spełniać lokal mieszkalny, wynikające z dostępności cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej:

- 1) instalacja urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych;
- 2) instalacja urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabowidzących lub niewidomych, w tym wykonanie planu tyflograficznego z pismem Braille'a.

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz możliwość zastosowania obniżek czynszu

§ 6.

1. O przydział lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) spełniają warunek, o którym mowa w § 3,
- 2) znajdują się w warunkach mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, przez które należy rozumieć:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoje) nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,
 - lub
 - b) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkiwanie w budynkach użytkowych bądź gospodarczych,
 - lub
 - c) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 44 z późn. zm.),
- 3) posiadają dochody gwarantujące płatność czynszu - wymóg gwarantujący płatność czynszu jest spełniony, jeżeli dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest równy lub przekracza 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 4) złożą pisemny wniosek o przydział mieszkania.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności najemcy z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

3. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy rozłożona na raty. Podstawę rozłożenia kaucji na raty stanowi sytuacja finansowa najemcy – dochód na osobę w gospodarstwie domowym obliczony w sposób określony w § 6 ust. 1 pkt 3, nie może przekraczać 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 140% w gospodarstwie jednoosobowym. W przypadku rozłożenia kaucji na raty, umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta po wpłacie pierwszej raty.

5. O przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony nie mogą ubiegać się osoby, których dochód przekracza 135% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 185% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej do jej zawarcia, skierowanie traci ważność.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali na podstawie umów najmu socjalnego lokalu oraz lokali zamiennych

§ 8.

1. O przydział lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby, które spełniają następujące warunki:

- 1) posiadają dziecko w wieku do 15 lat, lub
- 2) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, lub
- 3) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. Do ubiegania się o przydział lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, poza przypadkiem, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, niezbędne jest łączne spełnienie następujących warunków:

- 1) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) złożenie pisemnego wniosku o przydział lokalu.

§ 9.

Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się również w przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zajmowanego na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 10.

1. Lokale wynajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu są wynajmowane na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na wniosek najemcy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nie przedłuża się umowy najmu socjalnego lokalu osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 uchwały.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej do jej zawarcia, skierowanie traci ważność.

5. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym) z dziećmi do lat 18, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonymi na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej potwierdzonej wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Centrum Usług Społecznych w Swarzędzu, Burmistrz może na ich wniosek, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, przydzielić taki lokal do zasiedlenia poza kolejnością.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 11.

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkującym w budynkach, które w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przeznaczone zostały do rozbiórki,
- 3) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej,
- 4) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom.

§ 12.

1. Lokal o parametrach lokalu zamiennego może być wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu najemcy, o którym mowa w ust. 1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie określonym w ust.1 następuje po zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę lub po włączeniu takiego lokalu do zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Stawkę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy, obowiązująca w dniu ogłoszenia przetargu.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać inne opłaty związane z wynajmowanym lokalem, w tym w szczególności za zużywane media i za zagospodarowanie odpadów, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

6. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust.1, zawiera się na czas nieoznaczony.

7. Pierwsza podwyżka czynszu może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

8. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust.1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu, przy zachowaniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8.

Kryteria wyboru osób oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali

§ 14.

1. Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o pomoc mieszkaniową oraz projekty list, o którym mowa w § 16 ust. 1.

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Komisja Mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub wywiadu środowiskowego.

§ 15.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą Uchwałą, co jest niezbędne do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu.

2. Osoby, o których mowa w ust.1 do wniosku dołączają oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych oraz pozyskanie przez Urząd dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do ich uzupełnienia, wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

4. Nietrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o przydział lokalu.

§ 16.

1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych do 30 czerwca danego roku kalendarzowego sporządzane są listy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Listy, o których mowa w ust.1, sporządzane są do dnia 31 października danego roku, odrębnie dla każdej grupy lokali. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jak oddanie do użytku budynku z lokalami mieszkalnymi, w ciągu roku może nastąpić powtórna aktualizacja listy.

3. Listy osób uprawnionych do przydziału lokali, o których mowa w ust.1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu.

4. Listy sporządzane są na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków i zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

5. Skargi i odwołania dotyczące ogłoszonych list można składać w terminie do 14 dni od daty podania list do publicznej wiadomości.

6. Skargi i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa w ciągu 21 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 5.

§ 17.

1. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, o której mowa w § 16 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury i potrzeb gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

2. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy, zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą Uchwałą, celem zweryfikowania danych zawartych we wniosku. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

3. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, o której mowa w § 16 ust. 1, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

4. W przypadku umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie, tj., gdy na 1 osobę przypadać będzie ponad 5 m² pow. mieszkalnej.

5. Skreśla się z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

Rozdział 9. Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 18.

1. Zamiany lokali mieszkalnych realizowane są:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami najmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

3. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w tej zgodzie.

§ 19.

Najemcy lokali mieszkalnych komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji,
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada potrzebom najemcy z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe,
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

§ 20.

1. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Burmistrza. Propozycje te mogą dotyczyć najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1, jest spłata zadłużenia przez najemcę.

§ 21.

Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę uprawnioną do zamieszkania będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w przypadku gospodarstw wieloosobowych i mniej niż 10 m² dla gospodarstw jednoosobowych.

Rozdział 10.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego

§ 22.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu lub uzyskania tytułu prawnego, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wartość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

2. Poza osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, Burmistrz może, pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 niniejszej Uchwały, zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami:

- 1) nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującymi z najemcą do chwili jego śmierci w przedmiotowym lokalu, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni,
- 2) pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, z zastrzeżeniem, że ponowne zawarcie umowy może nastąpić jedynie w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

3. Osoby, które pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia wystąpienia któregośkolwiek z wyżej wymienionych zdarzeń.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 11.

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

§ 23.

Określa się następujące zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

- 1) Gmina może przeznaczać na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1283 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 49) wolne (tj. niezamieszkałe i nieobciążone prawem osób trzecich) lokale mieszkalne;
- 2) o przeznaczeniu lokalu na cele wskazane w pkt 1 decyduje Burmistrz w drodze Zarządzenia wskazując lokalizację (adres) lokalu, powierzchnię oraz szczegółowy cel;
- 3) Burmistrz, po wydaniu Zarządzenia, o którym mowa w pkt 2, przekazuje, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.), tytuł prawny do lokalu jednostce organizacyjnej Gminy właściwej ds. pomocy społecznej.

Rozdział 12.

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji

§ 24.

Przy stosowaniu przepisów niniejszej Uchwały uwzględnia się określone we wprowadzonym Uchwałą Nr XIV/146/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 lutego 2025 r. Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Swarzędz na lata 2024-2030, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 25.

Traci moc uchwała nr XVII/127/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 września 2011 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2011 roku, nr 298, poz. 4811 z późn. zmianami).

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Maciej Sucholński
Radca Prawny

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest wykonaniem zapisu 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 2023r., poz 725).

Zgodnie z Ustawą, w Uchwale określone zostały:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
- 3) kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m²,
- 4) warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Swarzędz,
- 5) zasady postępowania z osobami używającymi lokale komunalne bez tytułu prawnego,
- 6) kryteria dochodowe gospodarstwa domowego brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokalu, a także sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b., tj. przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447, 1700 i 2140 oraz z 2023 r. poz. 403).

W stosunku do uchwały uchylanej niniejszą uchwałą: o 10 pkt % podwyższono maksymalny poziom dochodów kwalifikujący do ubiegania się o mieszkanie wynajmowane na czas nieokreślony, usunięto konieczność 5-letniego okresu zamieszkiwania na terenie Gminy jako warunku ubiegania się o mieszkanie, doprecyzowano niektóre przepisy, które stwarzały problemy interpretacyjne, a także uzupełniono treść o przepisy dotyczące pkt 7 i 8 z wyżej wskazanego zakresu przedmiotowego tego rodzaju uchwały.

Ponadto, w związku z koniecznością uwzględnienia w Uchwale, określonych w programie rewitalizacji przyjętym uchwałą nr XIV/146/2025 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 lutego 2025 roku, działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, dokonano jego szczegółowej analizy. Analiza treści Programu, w tym bezpośrednich rekomendacji zawartych w Rozdziale 14 Programu Rewitalizacji wykazała, że w niniejszej Uchwale nie występuje konieczność wprowadzenia żadnych dodatkowych działań. Gminny Program Rewitalizacji nie zawiera żadnych wytycznych odnośnie wprowadzenia dodatkowych zapisów w uchwałach Rady Miejskiej w Swarzędz w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz oraz w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz. Na tej podstawie możliwe było uznanie za zasadne wprowadzenie treści § 24, jako wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 3a Ustawy.