

**Projekt**

z dnia 10 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

Z up. BURMISTRZA  
Maciej Chładowski  
Z-CA BURMISTRZA

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĘPICACH**

z dnia 10 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy 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), Rada Miejska w Kępicach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony i lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

**§ 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;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Kępice;
- 4) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne:
  - a) które faktycznie zamieszkują na terenie Miasta i Gminy Kępice z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych lub zatrudnieniem w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Kępice
  - b) które przebywają czasowo poza obszarem Gminy Kępice w formach wsparcia mieszkaniowego bądź pieczy zastępczej, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) przegęszczaniu - należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 6 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego niniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;

- 8) wysokości dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:
- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - b) 25% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 9) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kępice;
- 10) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kępice;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;
- 12) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) opłatach - należy przez to rozumieć czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ustawie;
- 14) lokalu do remontu - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 15) lokalach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach - należy przez to rozumieć:
- a) lokale z najmem na czas nieoznaczony,
  - b) lokale do remontu.

**§ 3.** Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Kępice,
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
- 3) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada nie więcej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.
- 4) *wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.*

**§ 4.** 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

1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

4. Upoważnia się administratora lokali mieszkalnych działającego w imieniu Gminy Kępice do weryfikacji, nie częściej niż 3 lata, wysokości dochodów najemców lokali oddanych w najem lub podnajem (z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu).

5. O obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 25% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 4 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

**§ 5. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy** Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada nie więcej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przysługuje osobom, które spełniają kryteria określone w §4 ust. 1 oraz § 5 pkt 1, a także jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony;
- 2) osobom, które opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.
- 3) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryteria określone w §4 ust. 2 oraz § 5 pkt 1, a także jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony;
- 2) osobom, które opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy i spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.
- 3) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**§ 7. Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

1. Ustala się następujące warunki zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami;

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją najmowanego lokalu,
- 2) nie może być zawarta umowa najmu uchybiająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętą w niniejszej uchwale.

2. W przypadku, uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy lub o gorszym standardzie
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.

4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w zasobach gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na warunkach określonych w ust. 1 oraz za zgodą właścicieli lokali.

5. Gmina może dokonać zamiany na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913, 1301, 1665, 1746, z 2026 poz. 26) lub równoważnym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego niepełnosprawności. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować;
- 2) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie;
- 3) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 4) nastąpi poprawa warunków lokalowych rodziny wielodzietnej. Zamiana może być dokonana po spełnieniu przez najemcę łącznie określonych poniżej warunków:
  - a) zameldowania i zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia,
  - b) nieposiadania zaległości w opłatach,
  - c) utrzymywania lokalu w stanie nie pogorszonym;

6. Najemca niezalegający z opłatami, któremu Gmina wyraziła zgodę na zamianę lokalu wyraża chęć jego wyremontowania na koszt własny.

7. Realizacja zamian, o których mowa w § 7 następuje na podstawie złożonych wniosków wraz z kompletem niezbędnych dokumentów uzasadniających zamianę po wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w lokalu objętym zamianą.

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

1. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali;

- 1) Wnioski wraz z kompletem dokumentów przyjmowane będą i wstępnie rozpatrywane przez pracownika Urzędu Miejskiego, który sprawdzi wnioski pod względem formalnym oraz powiadomi pisemnie wnioskodawców o wyniku wstępnej weryfikacji.
- 2) Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy.
- 3) Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu. Jeżeli przed zawarciem umowy najmu okaże się, iż został przekroczony dochód określony w niniejszej uchwale wnioskodawca zostaje skreślony z listy oczekujących na mieszkanie.
- 4) Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia złożonego wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.
- 5) Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz oraz określa regulamin jej działania. Do zadań Komisji należy uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu, opiniowanie wniosków o najem lokalu.
- 6) Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Komisja sporządza listę osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego
- 7) O kolejności wpisania na listę decyduje data złożenia wniosku oraz kryteria zawarte w niniejszej uchwale.
- 8) Projekty list, o których mowa w pkt. 6 przedstawione przez Komisję Mieszkaniową po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach zatwierdza Burmistrz Kępic, jako listy ostateczne.

9) Osobom, będącym na liście przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej.

10) *Wnioskodawca może zostać skreślony z listy w przypadku braku kontaktu, przez co należy rozumieć awizowanie korespondencji, brak kontaktu telefonicznego, mailowego, nie stawienie się na wezwanie w urzędzie.*

2. Do czasu sporządzenia listy na rok bieżący, zawieranie umów najmu odbywać się będzie na podstawie listy z lat poprzednich.

3. Lokale przyznawane będą wg kolejności wpisania na listę osób oczekujących na przydział mieszkania. Jeżeli przyznawany lokal nie będzie spełniał warunków ( np. powierzchnia lokalu będzie za mała albo za duża) dla danej osoby lub rodziny wskazuje się lokal kolejnej rodzinie umieszczonej na liście. Przyjmuje się kryteria, że dla gospodarstwa jednoosobowego lokal powinien składać się z jednego pokoju, a powierzchnia użytkowa lokalu nie powinna przekroczyć 30,00 m<sup>2</sup>. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa powinno przypadać co najmniej 6,00 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.

4. Gmina może raz do roku wzywać osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkania do złożenia dokumentów w celu aktualizacji wniosków o przydział mieszkania. Dotyczy to również sytuacji gdy Gmina poweźmie informację, iż zmieniła się sytuacja życiowa w danej rodzinie (np. zmiana warunków zamieszkania, sytuacji materialnej, uzyskania tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego, przeprowadzenia się do innej gminy). Jeżeli wnioskodawca nie złoży wymaganych dokumentów lub w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale następuje wykreślenie osoby z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie skreślenia z listy.

5. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

6. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie **7 dni** od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia.

7. Umowy najmu zawierane w ramach najmu socjalnego winny być zawierane na okres do 3 lat, a w przypadku zawierania umowy najmu socjalnego w związku z wyrokiem o eksmisję na okres 1 roku. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na wniosek najemcy, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryterium dochodowe dot. najmu socjalnego określone w niniejszej uchwale.

8. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową:

- 1) umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale
- 2) umowę najmu socjalnego lokalu na umowę na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale.

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

1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania;

- 1) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego,
- 3) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) jest zameldowana i zamieszkiwała z najemcą w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat,
- 5) nie ma możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt 3 i 4.



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

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenia lokalu w budynku;
- 2) infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp.;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

**§ 11. Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 poz. 1214, 1302 z 2026 poz. 26) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49, 1301).

**§ 12. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>** Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznacza się w szczególności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w tym:

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób
- 2) oddawane w najem jako lokale zamienne.

**§ 13. Inne przypadki zawierania umowy najmu**

1. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w szczególności z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.  
- Nie dotyczy to lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

3. Burmistrz może nie wyrazić zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas oznaczony, w szczególności jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

**§ 14. Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu**

1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z administratorem zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Lokale, o których mowa w ust 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

1) jako lokale zamienne

2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu na czas nieokreślony.

§ 15.1. W zasobie mieszkaniowym na wniosek Burmistrza Kępic, Rada Miejska w Kępicach może w drodze odrębnej uchwały wydzielić lokale przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.

2. O wyborze kandydata na najemcę lokalu, o którym mowa w pkt.1 decyduje Burmistrz Kępic.

3. Z zastrzeżeniem pkt. 4 lokale te przeznaczone są dla osób, których zatrudnienie na terenie Gminy Kępice ma szczególne znaczenie dla ogółu członków wspólnoty samorządowej.

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

§ 16. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2026 r. poz. 90) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska w Kępicach w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 17. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, decyzje w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu podejmuje Burmistrz Kępic. Dotyczy to w szczególności: matek samotnie wychowujących dzieci, osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w oparciu o złożoną dokumentację, osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania ze względu na stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

*§ 18. Wnioski złożone o przydział lokalu z zasobu Gminy Kępice przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatrywane będą w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.*

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kępic.

§ 20. Traci moc uchwała nr XXXIV/365/2022 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępice.

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





## Uzasadnienie

do uchwały Nr ...../2026 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia ..... 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kępice.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 724, z 2021 poz.11), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) 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;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

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

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 wspomnianej ustawy.

Wprowadzenie nowych regulacji jest podyktowane koniecznością dostosowania dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do aktualnego stanu prawnego oraz praktycznych potrzeb w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

