

**UCHWAŁA NR XXV/157/2025  
RADY GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe  
Miasto nad Wartą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Nowe Miasto nad Wartą uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto nad Wartą.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXXIV/213/2001 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 11, poz. 441).

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

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Nowe Miasto nad Wartą;
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą;
- 3) 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);
- 4) lokalu- należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust.1 pkt. 4 ustawy;
- 5) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę zdefiniowaną w art. 22 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 7) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1208);
- 8) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) liście mieszkaniowej- należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale;
- 10) liście socjalnej- należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale;
- 11) liście zamian- należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu;
- 12) zamieszkiwaniu w warunkach przegęszczenia- należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5m<sup>2</sup> lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m<sup>2</sup> lub mniej powierzchni mieszkalnej;
- 13) mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć zasób zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy ,
- 14) wynajmującym- należy przez to rozumieć Gminę Nowe Miasto nad Wartą

### **Rozdział 2**

#### **Zasady wynajmowania lokali**

§ 2. 1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym na terenie Gminy Nowe Miasto nad Wartą,
- 2) nie mającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

- 3) których warunki zamieszkania kwalifikują się do poprawy
  - 4) których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 3 ust. 1.
2. Lokale oddawane w najem socjalny mogą być wynajmowane osobom, które:
- 1) zamieszkują na terenie Gminy Nowe Miasto nad Wartą
  - 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - 3) których warunki zamieszkania kwalifikują się do poprawy
  - 4) których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 3 ust. 2.
3. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali, umów najmu lokali mieszkalnych, lokali mieszkalnych zamiennych następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali oraz z uwzględnieniem planów Gminy Nowe Miasto nad Wartą.
4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub podnajem lokalu bądź najem socjalny lokalu określa rozdział 7.

### **Rozdział 3**

#### **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**

**§ 3.** 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięcznych dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu oraz deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym- 180% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji,
- 2) wieloosobowym- 130% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięcznych dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu oraz deklaracji o wysokości dochodów nie przekracza w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym- 100 % najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji,
- 2) wieloosobowym- 50% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

3. Dochodem gospodarstwa domowego uprawniającym do obniżenia czynszu jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekraczający:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym- 55% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym- 40% najniższej emerytury

4. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku.

5. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę.

### **Rozdział 4**

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

**§ 4.** Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu;

- 2) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;

## **Rozdział 5**

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

**§ 5.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jednocześnie warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy, osiągające dochody uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego oraz zostały umieszczone na listach o których mowa w § 8, zamieszkują na terenie Gminy Nowe Miasto nad Wartą i spełniający co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opóźnienie lokalu.
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 3) wygasła umowa najmu socjalnego lokalu, a dochody które osiągają uprawniają do zawarcia umowy najmu lokalu

## **Rozdział 6.**

### **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**

#### **§ 6.**

1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana:
  - 1) za zgodą Wójta na pisemny wniosek najemców,
  - 2) z inicjatywy wynajmującego w przypadkach wskazanych w ust. 4.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokali na wniosek najemców jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponadto zamiana nie może spowodować sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.
3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 3 ust. 1. do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 3 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić jeśli:
  - 1) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;
  - 2) najemca zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli na uregulowanie zaległości;
  - 3) zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali,
  - 4) spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu z zasobu Gminy składają pisemny wniosek wraz z załącznikami na druku ustalonym zarządzeniem Wójta. Wnioski przyjmowane są w trybie ciągłym.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) wskazanie jakiego rodzaju najmu dotyczy wniosek: najem na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, czy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony;
- 4) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 5) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym gospodarstwa domowego;

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 oraz załączniki o których mowa w ust. 3 weryfikowane są przez pracownika ds. gospodarki komunalnej pod względem kompletności dokumentów w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

5. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania wraz z pouczeniem, że nie usunięcie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

6. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony wniosek wraz z pełną dokumentacją.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

8. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawność ma na celu realizację kontroli społecznej.

9. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale rozpatruje Wójt podejmując ostateczną decyzję o przydziale mieszkania, działając w oparciu o ustawę i po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

10. W celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu Wójt powołuje komisję mieszkaniową oraz ustala jej skład i zasady działania.

11. Komisja mieszkaniowa jest organem konsultacyjnym w sprawach mieszkaniowych.

12. Prawidłowo wypełnione wnioski, o których mowa w ust. 1 pracownik ds. gospodarki komunalnej przekazuje komisji mieszkaniowej celem zaopiniowania.

13. Do zadań komisji mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem w oparciu o zapisy niniejszej uchwały.

14. Po zapoznaniu się z opinią komisji mieszkaniowej ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu lub odmowie zakwalifikowania do najmu podejmuje Wójt.

15. Pracownik ds. gospodarki komunalnej przeprowadza w terminie do dnia 31 października każdego roku aktualizację zakwalifikowanych wniosków pod kątem dalszego spełniania kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 i 2 uchwały.

16. O terminie złożenia ankiety aktualizacji wniosku, wnioskodawca informowany jest na piśmie. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje rezygnacją z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu i kończy postępowanie w sprawie.

**§ 8.1.** Wójt sporządza roczną listę mieszkaniową, roczną listę socjalną oraz roczną listę zamian na wniosek najemcy w terminie do 31 stycznia. Na listach umieszcza się osoby według kolejności złożenia wniosku:

- 1) które złożyły wnioski do dnia 30 września roku poprzedzającego rok ich ustalenia;
  - 2) które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu na podstawie obowiązujących rocznych list, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane.
2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 2 zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym.
3. Listy, o których mowa w ust. 1 uchwały podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni.
4. Osoby, które nie zostały objęte projektem list, o których mowa w ust. 1 uchwały, są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
5. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego składa Wójt. Termin związania ofertą nie może być krótszy niż 14 dni.
6. W przypadku nieprzyjęcia oferty albo bezskutecznego upływu terminu związania ofertą Wójt składa ofertę kolejnej osobie.
7. Skreślenie z list, o których mowa w § 8 ust. 1 uchwały następuje w przypadku:
- 1) rezygnacji z ubiegania się o lokal;
  - 2) zapewnienia lokalu we własnym zakresie;
  - 3) niezłożenia ankiety aktualizacji wniosku pozwalającej na przeprowadzenie weryfikacji wniosku;
  - 4) niespełnianie warunków mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy określonych w § 4 uchwały;
  - 5) niespełnianie kryterium dochodowego określonego odpowiednio w § 3 ust. 1 i 2 uchwały.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 9.** 1. Z osobą, która pozostawała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 może ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostaje, jeżeli spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest ujęta we wniosku jako osoba uprawniona do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) spełnia kryteria dochodowe określone w rozdz. 3 uchwały;
- 3) nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie posiada zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust.1 powinna złożyć w terminie 1 miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

4. Jeżeli osoba, o której mowa w ust.1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale Gmina wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

5. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3 Gmina kieruje sprawę do sądu, przeciwko osobie pozostałej w lokalu, z powództwa o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 9.**

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

- § 10. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien zapewnić jej możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności określonego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.
2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, posiadający łazienkę z wc., której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w obowiązujących przepisach prawa.
3. Komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
4. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w ust. 2 i 3.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego**

- § 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej ( t.j Dz. U z 2025 r. poz. 49).
2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji działającej na rzecz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu osób i rodzin. Wniosek powinien zawierać wskazanie zadania i przeznaczenie lokalu.
3. Decyzje o przeznaczeniu lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

Do wniosków o najem lokali złożonych przed wejściem w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokali stosuje się przepisy niniejszej uchwały wraz z załącznikiem.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXV/157/2025**  
**RADY GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ**  
**Z DNIA 30 GRUDZIEŃ 2025 ROKU**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Nowe Miasto nad Wartą**

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725)

Stosowanie do art. 21 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, rada gminy w drodze uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowe Miasto nad Wartą.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.