



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22.05.2023 r.

Poz. 2439

Elektronicznie podpisany przez  
Jacek Zbigniew Karpiński  
Data: 22.05.2023 15:38:31



### UCHWAŁA NR LVII/682/2023 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 4, 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Społecznej oraz Komisji Polityki Gospodarczej

**Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

§ 1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Miejska Tczew zapewnia, na warunkach określonych w niniejszej uchwale i ustawie, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

#### § 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
- 2) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Tczew,
- 4) rocznej liście przydziałów mieszkań – należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 17,
- 5) członku wspólnoty samorządowej Gminy – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe); w przypadku osoby przebywającej w zakładzie karnym bądź areszcie śledczym, o ile bezpośrednio przed pójściem do zakładu lub aresztu zamieszkiwała na terenie Gminy,
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę lub Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 7) zarządcy – należy przez to rozumieć Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jako Spółkę realizującą politykę mieszkaniową Gminy Miejskiej Tczew oraz zadania własne Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,

- 8) kryterium dochodowym uprawniającym zawarcie umowy - średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego lub weryfikację dochodów, przypadających na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:
- a) dla umowy w ramach najmu socjalnego, dla umowy w ramach rocznej listy przydziałów mieszkań oraz dla umów w ramach przyznania lub przywrócenia tytułu prawnego do lokalu:
    - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
    - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
  - b) dla umowy w ramach najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu:
    - powyżej 150 % do 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
    - powyżej 100 % do 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w budownictwie wielorodzinnym, jak również dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
- 10) przypisie – należy przez to rozumieć koszty czynszu, mediów oraz innych opłat niezależnych od wynajmującego, zgodnie z zawartą umową najmu,
- 11) zadłużeniu – należy przez to rozumieć wysokość należności głównej i odsetkowej oraz ewentualnych kosztów procesu,
- 12) osobie uprawnionej do zamieszkiwania - należy przez to rozumieć małżonka niebędącego najemcą lokalu, osobę pozostającą z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, ich dziecko lub dziecko współmałżonka lub osoby pozostającej z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu, inne osoby, względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, osoby objęte odrębną pisemną zgodą na nieodpłatne używanie, wydaną przez zarządcę oraz osoby, których czynne uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wynika z innego dokumentu.

2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem.

§ 3. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się na:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale do zamiany,
- 3) najem socjalny lokali,
- 4) tymczasowe pomieszczenia,
- 5) lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach.

§ 4. Lokale zamienne mogą być przyznawane osobom:

- 1) zamieszkałym w lokalach przeznaczonych do przebudowy, modernizacji, przy czym stwierdzenie konieczności ww. prac wymaga opinii budowlanych,
- 2) uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie wyroku sądowego.

## Rozdział 2.

### Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>

§ 5. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem rodzinom co najmniej siedmioosobowym ujętym na rocznej liście przydziałów mieszkań i oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 2) oddawane w najem w formie przetargu ustnego nieograniczonego bez zachowania wymagań podmiotowych określonych w niniejszej uchwale,

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu mieszkalnego przez osoby ujęte na liście, uprawnione do najmu lokalu w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 i § 15 uchwały, osoby te skreśla się z listy rocznej.

4. Przepisów ust. 2 i 3 nie stosuje się do osób wymienionych w § 9, § 10 ust. 1 pkt 3.

5. W przypadku zwolnienia się lokalu, o którym mowa w § 33 w pierwszej kolejności otrzymuje go osoba o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzina zamieszkująca z osobą o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego umieszczona na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawniona do najmu lokalu w oparciu o § 15 uchwały. Niepełnosprawność ruchowa winna być udokumentowana przez odpowiednie organy.

6. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przez osobę o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności poruszającą się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub jej rodzinę, lokal ten proponuje się kolejnej osobie o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności lub rodzinie zamieszkującej z osobą o ustalonym znacznym stopniu niepełnosprawności umieszczonej na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawnionej do najmu lokalu w oparciu o § 15 uchwały.

7. W przypadku braku osób z ustalonym znacznym stopniem niepełnosprawności poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, lokal proponuje się osobie umieszczonej na rocznej liście przydziałów mieszkań, uprawnionej do najmu lokalu w oparciu o § 15 uchwały.

#### **Rozdział 8.**

#### **Zasady przyznawania komunalnych lokali mieszkalnych do remontu na podstawie przeprowadzonego naboru.**

§ 19. 1. Zarządca wyznacza lokale do remontu i tworzy ich listę, którą podaje do publicznej wiadomości.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego do remontu zobowiązane są do złożenia wniosku do Zarządcy w czasie trwania naboru oraz udokumentowania spełnienia kryteriów kwalifikujących, określonych niniejszą uchwałą. Wzór wniosku określa Zarządca.

3. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego do remontu z zasobu Gminy uważa się:

1) osoby pełnoletnie, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 pkt.8 - b,

2) członków wspólnoty samorządowej Gminy;

3) osoby, które nie były i nie są właścicielami budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie są właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;

4) osoby, które nie posiadają lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

4. Warunki wymienione w ust. 3 muszą być spełnione łącznie i dotyczą wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.

5. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego do remontu składają:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie,

2) oświadczenie o stanie majątkowym,

3) oświadczenie potwierdzające, że osoby te nie były i nie są właścicielami budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie są właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,

4) oświadczenie o nieposiadaniu lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.



6. Osiągnięte dochody należy udokumentować.

7. Oświadczenia składają wszystkie pełnoletnie osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów.

§ 20. Ustala się zachowanie ograniczenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na każdą osobę będącą członkiem gospodarstwa domowego do:

- 25 m<sup>2</sup> na osobę – dotyczy gospodarstw domowych 1-osobowych w przypadku lokalu jednopokojowego,
- 15 m<sup>2</sup> na osobę – dotyczy rodzin liczących nie więcej niż 3 osoby,
- 12 m<sup>2</sup> na osobę – dotyczy rodzin liczących od 4 do 5 osób,
- 10 m<sup>2</sup> na osobę – dotyczy rodzin liczących 6 lub więcej osób.

§ 21. 1. Wnioski o których mowa w § 19 ust. 2 podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryteriami.

2. Ustala się następujące kryteria oraz liczbę punktów za te kryteria :

- 1) w gospodarstwie domowym są dzieci do 18 roku życia - po 2 punkty za każde dziecko,
- 2) osoby, które rozliczają podatek dochodowy w Urzędzie Skarbowym w Tczewie i jako miejsce zamieszkania podają Tczew - po 5 punktów dla każdego rozliczającego się,
- 3) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.) - 3 pkt,
- 4) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.) - 3 pkt.

3. W przypadku, gdy na jedno mieszkanie ostatecznie zakwalifikowano więcej niż jeden wniosek z tą samą liczbą punktów, dokonuje się losowania mieszkania przez wnioskodawców w siedzibie Zarządcy.

4. Losowanie będzie odbywało się w obecności przynajmniej dwóch pracowników Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie.

§ 22. 1. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, o których mowa w § 21 ust. 2 Zarządca sporządza listę najemców, którą poddaje ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Zatwierdzoną listę najemców przez Społeczną Komisję Mieszkaniową Prezydent Miasta Tczewa podaje do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie Zarządzenia o wynikach naboru.

3. Zarządca jest zobowiązany do udostępniania Społecznej Komisji Mieszkaniowej listy najemców na każdym etapie jej realizacji wraz z niezbędnymi dokumentami.

§ 23. 1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu jest wykonanie zawartej pomiędzy Zarządcą i osobą ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego do remontu umowy o przeprowadzenie remontu, określającej w szczególności zakres prac i szacunkowe koszty, zasady przeprowadzania nadzoru nad realizacją robót remontowych oraz odbioru wykonywanych prac.

2. W przypadku niewykonania warunków umowy poniesione koszty remontu nie podlegają zwrotowi.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w trakcie remontu na podstawie zawartej z Zarządcą umowy.

## Rozdział 9.

### Pozostałe zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi

§ 24. Umowy najmu lokali mieszkalnych są zawierane przez Zarządcę.