



# 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) przeznaczone do zamiany rodzinom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy, zgodnie z § 6 uchwały,
- 4) przeznaczone do sprzedaży,
- 5) przeznaczone na inne działania związane z potrzebami Gminy.

### Rozdział 3.

#### Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

##### § 6. 1. Zamiany lokali mogą być dokonywane na pisemny wniosek:

- 1) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy czasowo pozbawionego możliwości zamieszkiwania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, przekazującego dotychczas zajmowany prawnie lokal do dyspozycji Gminy, spełniających warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, określone w §28,
- 3) dwóch lub więcej najemców lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz najemcy lokalu znajdującego się w innych zasobach,
- 5) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy i właściciela lokalu lub domu jednorodzinnego albo osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 6) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, przekazującego dotychczas zajmowany prawnie lokal do dyspozycji Gminy w ramach zamiany za remont.

##### 2. Zamiany lokali mogą być dokonywane na wniosek Zarządcy w przypadku:

- 1) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, zamieszkującego w budynku przeznaczonym do rozbiórki, sprzedaży, wynajęcia lub wdzierżawienia bądź budynku podlegającemu rozbiórce lub przeznaczonemu do remontu w związku z inwestycjami Gminy,
- 2) najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszkującego w budynku przeznaczonym do rewitalizacji lub przeznaczonym na cele niemieszkalne w związku z innymi działaniami związanymi z potrzebami Gminy.

##### 3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt 1-2 jest:

- 1) posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w formie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 2) potwierdzenie istnienia okoliczności, ujętych w ust. 1 pkt 1 lub określonych w § 28, stosownym dokumentem.

##### 4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt 2-5 jest:

- 1) posiadanie przez wnioskodawcę/wnioskodawców tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w formie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nieposiadanie zadłużenia przez co najmniej jedną ze stron ubiegających się o zamianę,
- 3) sporządzenie aktu notarialnego przeniesienia własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal własnościowy lub dom jednorodzinny.

5. Zarządca wyraża zgodę na zamianę lokali mieszkalnych i zawiera umowy najmu pod warunkiem uregulowania bądź przejęcia zadłużenia przez Strony, na warunkach określonych

w § 7. Osoba, która przejmuje zadłużenie, sama nie może go posiadać.

##### 6. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt 6 jest:

- 1) posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w formie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 2) wykonanie remontu pustostanu we własnym zakresie i na własny koszt, pod nadzorem i na warunkach określonych przez Zarządcę.

- 3) nieposiadanie zadłużenia i regularne uiszczanie przypisu przez co najmniej ostatnie 2 lata przed datą złożenia wniosku – w przypadku zamiany lokalu na większy pod względem powierzchni mieszkalnej,
- 4) nieposiadanie zadłużenia na dzień złożenia wniosku – w przypadku zamiany lokalu na mniejszy pod względem powierzchni mieszkalnej,
- 5) w przypadku zamiany lokalu na większy – zachowanie ograniczenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu dotychczas zajmowanym, zamieszkującą wspólnie z najemcą co najmniej 2 lata i mogącą okres ten udokumentować, do:
  - 25 m<sup>2</sup> na osobę – dotyczy gospodarstw domowych 1-osobowych przy zamianie na lokal jednopokojowy.
  - 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,
- 6) zawarcie z Zarządcą i prawidłowe wykonanie umowy o przeprowadzenie remontu, określającej w szczególności zakres prac i szacunkowe koszty, zasady prowadzenia nadzoru nad realizacją robót remontowych oraz odbioru wykonanych prac.

7. Zarządca wyznacza lokale z przeznaczeniem do zamiany za remont i tworzy ich listę, którą podaje do publicznej wiadomości.

8. Zarządca może w uzasadnionych przypadkach odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, usprawiedliwionych w świetle zasad współżycia społecznego, Zarządca może dokonać zamiany lokali bez wniosku.

§ 7. Warunkiem uregulowania bądź przejęcia zadłużenia przez Strony jest dokonanie jednorazowej wpłaty w wysokości 25% zadłużenia najemcy lokalu, w najem którego ma wejść osoba przejmująca zadłużenie i zawarcie ugody dotyczącej warunków spłaty pozostałej części zadłużenia oraz ustanowienie zabezpieczenia wykonania tej ugody, w szczególności poprzez poddanie się egzekucji wprost z aktu notarialnego, przy czym okres spłaty pozostałej części zadłużenia nie może być dłuższy niż 10 lat

#### Rozdział 4.

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

§ 8. Z osobami, które pozostały w lokalu:

- 1) po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego: rodzeństwem, dziadkami, wnukami,
- 2) po jego opuszczeniu przez dotychczasowego najemcę w wyniku zrzeczenia lub prawomocnego wyroku sądu: małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - a) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego,
  - b) przez ostatnie pięć lat przed śmiercią najemcy lub opuszczeniem lokalu przez najemcę zamieszkiwały stale z najemcą we wnioskowanych lokalach,
  - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - d) nie posiadają zadłużeń z tytułu opłat za korzystanie z zajmowanych lokali mieszkalnych lub zawarły z wynajmującym porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,