

UCHWAŁA NR XXI.143.2026
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 11 lutego 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 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 Gminy Świdnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica, zwanej dalej „Gminą”, w tym kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, warunki dokonywania zamiany lokali oraz tryb postępowania i weryfikacji wniosków.

§ 2. Ilekróć 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) **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Świdnica;
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Świdnica;
- 4) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 5) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 6) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć najem na zasadach określonych w art. 23 Ustawy;
- 7) **ZUK** – należy przez to rozumieć Zakład Usług Komunalnych z siedzibą przy ul. Długiej 25 w Świdnicy, będący jednostką organizacyjną Gminy Świdnica;
- 8) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Świdnica, czyli osoby fizyczne przebywające na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu.
- 9) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 10) **miejscu zamieszkania** – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.).

Rozdział 2.
Kryteria oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) znajdują się w niedostatku lub trudnej sytuacji materialnej, określonej kryteriami dochodowymi, o których mowa w ust. 2.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać:

- 1) **200%** kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) **150%** kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Kryteria oddawania w najem socjalny lokali (czas oznaczony)

§ 4. 1. Najem socjalny lokalu przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których dochody nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) **100%** kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) **70%** kwoty najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, zgodnie z zapisami art. 23 ust. 1 Ustawy.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem

§ 6. 1. Postępowanie prowadzi się na podstawie pisemnych wniosków osób ubiegających się o najem lokalu wraz z dokumentacją potwierdzającą warunki bytowe, w tym mieszkaniowe, dochodowe, zdrowotne i inne podane w uzasadnieniu wniosku.

2. Wnioski o przydział lokalu składa się w jednostce organizacyjnej Gminy – Zakładzie Usług Komunalnych w Świdnicy (zwanym dalej ZUK).

3. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym, zgodnie z przepisami Ustawy.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających okoliczności punktowane, o których mowa w załączniku nr 1 do Uchwały.

§ 7. 1. Organem opiniodawczym Wójta w sprawach przyznawania lokali jest **Spoleczna Komisja Mieszkaniowa**, zwana dalej „Komisją”, powoływana zarządzeniem Wójta.

2. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- 1) weryfikacja złożonych wniosków pod względem formalnym i merytorycznym;
- 2) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu;
- 3) opiniowanie spraw dotyczących zamian lokali.

3. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokół.

4. Ostatecznego przydziału lokalu, na podstawie protokołu złożonego przez Komisję, dokonuje Wójt Gminy Świdnica.

§ 8. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, określa Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. O kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu decyduje suma punktów uzyskana w oparciu o system punktowy, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

2. W przypadku uzyskania jednakowej liczby punktów, o kolejności decyduje niższy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

Weryfikacja najemców i polityka czynszowa

§ 9. 1. Gmina może na zasadach określonych w art. 21c ust. 1 Ustawy, nie częściej niż raz na 2,5 roku weryfikować spełnianie kryterium dochodowego przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu.

2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

3. W przypadku gdy zweryfikowany dochód przekracza progi określone w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały, Wójt wypowiada dotychczasową wysokość czynszu, ustalając nową stawkę zgodnie ze wzorem wynikającym z art. 21c ust. 5 Ustawy.

§ 10. Przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres wymaga ponownej weryfikacji dochodów najemcy.

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, osoby z nim wspólnie zamieszkujące wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po spełnieniu warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu Gminie.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały, jeżeli spełniają kryteria określone w rozdziale 2 uchwały.

4. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia, kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

Rozdział 6. Zamiana lokali

§ 12. 1. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Gminy, a także pomiędzy najemcami lokali Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, za pisemną zgodą dysponentów tych lokali.

2. Gmina może zaproponować zamianę lokalu najemcy, który zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni (w tym na lokal socjalny, po spełnieniu kryteriów), w celu umożliwienia spłaty zadłużenia i uniknięcia eksmisji.

Rozdział 7. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą osoby, których dotychczasowy lokal mieszkalny:

- 1) posiada metraż, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie jest dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych wnioskodawcy lub osoby, z którą wspólnie zamieszkuje, wynikających z orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 3) przeznaczony jest do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 8. Obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 14. 1. Wysokość czynszu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica określona jest są w Zarządzeniu Wójta Gminy Świdnica w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu opłat za najem budynków i lokali mieszkalnych oraz przynależnych budynków i pomieszczeń gospodarczych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Świdnica.

2. Stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu Gminy dopuszczalne jest dla gospodarstw domowych, w których na jednego członka rodziny przypada dochód w wysokości:

- 1) do 75 % najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 50 % najniższej emerytury na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu powinien złożyć stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości osiąganych dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Wójt może obniżyć bazową stawkę czynszu o 20%.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnością z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych najemcy.

2. Lokal w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

3. Lokal wskazany osobom z niepełnosprawnością, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

4. Osobom, które z uwagi na rodzaj niepełnosprawności, wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których, ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

5. Osobie z niepełnosprawnością może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów, gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc Uchwała Nr LVII/330/2018 Rady Gminy Świdnica z dnia 24 września 2018 r. w sprawie regulaminu przydziału mieszkań socjalnych na terenie gminy Świdnica.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Marczewski

SYSTEM PUNKTOWY OCENY WNIOSKÓW O NAJEM LOKALU

Wnioski o zawarcie umowy najmu podlegają ocenie punktowej według następujących kryteriów (punkty się sumuje):

Lp.	Kryterium	Liczba punktów	Dokument potwierdzający
1.	Bezdomność – wnioskodawca jest osobą w kryzysie bezdomności realizującą indywidualny program wychodzenia z bezdomności (w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej).	30 pkt	Zaświadczenie z GOPS, potwierdzenie realizacji kontraktu socjalnego.
2.	Przemoc w rodzinie – wnioskodawca lub członkowie jego rodziny są ofiarami przemocy domowej.	25 pkt	Prawomocny wyrok sądu, Niebieska Karta lub zaświadczenie z Ośrodka Interwencji Kryzysowej.
3.	Opuszczenie pieczy zastępczej – wnioskodawca jest wychowankiem opuszczającym pieczę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy.	20 pkt	Zaświadczenie z Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie lub właściwej placówki.
4.	Kryterium zagęszczenia – w dotychczasowym lokalu na jedną osobę przypada mniej niż 5 m ² powierzchni pokoi.	15 pkt	Protokół z wizji lokalnej, poświadczenie zarządcy budynku, oświadczenie wnioskodawcy.
5.	Niepelnosprawność – w gospodarstwie domowym znajduje się osoba z orzeczoną znaczną stopniem niepełnosprawności.	10 pkt	Ważne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.
6.	Wychowywanie dzieci – za każde dziecko w gospodarstwie domowym.	5 pkt	Akt urodzenia dziecka.
7.	Zamieszkiwanie w gminie od 2 do 5 lat	5 pkt	Zeznanie podatkowe, deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub inne dokumenty cywilnoprawne potwierdzające zawarcie umowy najmu lokalu
8.	Zamieszkiwanie w gminie powyżej 5 lat	10 pkt	Zeznanie podatkowe, deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub inne dokumenty cywilnoprawne potwierdzające zawarcie umowy najmu lokalu

**WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO / NAJMU
SOCJALNEGO LOKALU**

z mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica

Miejsce złożenia wniosku: Zakład Usług Komunalnych w Świdnicy ul. Długa 25, 66-008 Świdnica

I. DANE WNIOSKODAWCY

- **Imię i Nazwisko:** _____
- **PESEL:** _____ **Nr tel.:** _____
- **Adres zamieszkania:** _____
- **Adres do korespondencji (jeśli inny):** _____

II. RODZAJ WNIOSKU (proszę zaznaczyć właściwe)

☐ Najem lokalu na czas nieoznaczony.

☐ Najem socjalny lokalu (na czas oznaczony).

III. DANE DOTYCZĄCE GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania: _____

Lp.	Imię i Nazwisko	Data urodzenia / PESEL	Stopień pokrewieństwa
1.			
2.			
3.			
4.			

IV. SYTUACJA MATERIALNA I DOCHODOWA

Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy wynosi: _____ zł.

(Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym).

V. KRYTERIA PUNKTOWE (należy zaznaczyć i udokumentować)

Proszę zaznaczyć sytuacje dotyczące wnioskodawcy (wymagane załączniki):

- ☐ **Bezdomność** – realizacja programu wychodzenia z bezdomności.
- ☐ **Przemoc w rodzinie** – posiadanie Niebieskiej Karty lub wyroku sądu.
- ☐ **Opuszczenie pieczy zastępczej** – przez wychowanka placówki/rodziny zastępczej.
- ☐ **Trudne warunki mieszkaniowe** – powierzchnia pokoi poniżej 5m² na osobę.
- ☐ **Niepelnosprawność** – osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności w gospodarstwie.
- ☐ **Liczba dzieci** – w gospodarstwie domowym znajduje się (wpisać liczbę): _____ dzieci.
- ☐ **Okres zamieszkiwania w Gminie Świdnica:** ☐ 2–5 lat ☐ powyżej 5 lat.

VI. OŚWIADCZENIA

1. Oświadczam, że jestem członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Świdnica.
 2. Świadomy/a odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zawartych we wniosku.
-

Podpis Wnioskodawcy: _____

Data: _____

Wykaz wymaganych załączników:

1. Deklaracja o wysokości dochodów gospodarstwa domowego (z 3 ostatnich miesięcy).
2. Oświadczenie o stanie majątkowym.
3. Dokumenty potwierdzające kryteria punktowe (np. zaświadczenie z GOPS, orzeczenie o niepełnosprawności, akty urodzenia dzieci, zaświadczenie o zameldowaniu/płaceniu podatków w gminie).

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM
członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy

Miejscowość: _____ **Data:** _____

I. DANE OSOBOWE WNIOSKODAWCY

- **Imię i Nazwisko:** _____
- **PESEL:** _____ **Adres:** _____

II. OŚWIADCZENIE O POSIADANYCH ZASOBACH

Upředzony/a o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam, że ja oraz wymienieni we wniosku członkowie mojego gospodarstwa domowego:

1. Nieruchomości:

- **Nie posiadamy** tytułu prawnego (własność, współwłasność, spółdzielcze prawo do lokalu) do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
- Posiadamy inne nieruchomości (np. działki, lokale użytkowe, grunty rolne):

(Jeśli nie dotyczy, wpisać „nie posiadam”).

2. Ruchomości o wartości powyżej 10.000 zł (np. samochody):

- Marka/Model/Rok produkcji: _____
- Szacunkowa wartość: _____ zł.

3. Środki pieniężne i oszczędności:

- Zgromadzone środki (w walucie polskiej i obcej): _____ zł.
- Papiery wartościowe (akcje, obligacje): _____ zł.

4. Inne dochody i zasoby majątkowe:

Uzasadnienie

I. Cel i podstawa prawna Niniejsza uchwała ma na celu dostosowanie prawa miejscowego do aktualnych przepisów rangi ustawowej, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Poprzednia Uchwała Nr LVII/330/2018 nie uwzględniała kluczowych nowelizacji wprowadzonych ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r., które m.in. zniosły definicję "lokalu socjalnego" jako odrębnego fizycznie zasobu, zastępując go instytucją "najmu socjalnego lokalu".

II. Główne zmiany

1. **Dostosowanie terminologii:** W miejsce "mieszkań socjalnych" wprowadzono tryb "najmu socjalnego lokalu".

2. **Weryfikacja dochodów:** Wprowadzono mechanizm weryfikacji dochodów najemców umów na czas nieoznaczony (nie częściej niż co 3 lata), co realizuje dyspozycję art. 21c ust. 1 Ustawy.

3. **Kryteria dochodowe:** Ustalono progi dochodowe w odniesieniu do najniższej emerytury, różnicując je dla najmu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego, co pozwoli na elastyczną politykę mieszkaniową.

4. **System punktowy:** Wprowadzono przejrzysty system punktacji (Załącznik nr 1), premiujący osoby w najtrudniejszej sytuacji życiowej (bezdomność, ofiary przemocy, wychowankowie pieczy zastępczej), co eliminuje uznaniowość w procesie przydziału mieszkań.

III. Skutki finansowe i społeczne Wejście w życie uchwały pozwoli na racjonalne gospodarowanie ograniczonym zasobem mieszkaniowym Gminy Świdnica oraz zwiększy rotację lokali poprzez mechanizmy weryfikacji zamożności najemców. Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.