



DRUK NR

215 / 2025

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 2025 r.

zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zn.), 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 (j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice
uchwala, co następuje:**

§ 1. W uchwale nr XXXVI/755/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 12 maja 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice (Dz. Urz. Woj. Śl., poz. 3451 z dnia 18 maja 2022 r.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 3 ust. 2 lit. a wyrażenie: „150%” zastępuje się wyrażeniem: „175%”;
- 2) w § 3 ust. 2 lit. b wyrażenie: „100%” zastępuje się wyrażeniem: „110%”;
- 3) w § 3 ust. 2 lit. b słowo: „niepełnosprawną” zastępuje się określeniem: „z niepełnosprawnością”;
- 4) w § 3 ust. 3 lit. a wyrażenie: „150%” zastępuje się wyrażeniem: „175%”;
- 5) w § 3 ust. 3 lit. b wyrażenie: „100%” zastępuje się wyrażeniem: „110%”;
- 6) w § 4 ust. 2 pkt 8 słowo: „chronione” zastępuje się słowami: „wspomagane i treningowe”;
- 7) wykreśla się § 4 ust. 2 pkt 9;
- 8) w § 5 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„1) Warunkiem zamieszkiwania umożliwiającym ubieganie się wnioskodawcy o poprawę jest również: zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice, który z uwagi na jego metraż nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego lub jest za duży w stosunku do liczby osób zamieszkujących w lokalu – warunek ten uznaje się za spełniony, gdy:

a) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu mieszkalnego wynosi:

- do 35 m² – dla 3 osób,
- do 40 m² – dla 4 osób,
- do 45 m² – dla 5 osób,
- do 55 m² – dla 6 i więcej osób;

b) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 50 m² – dla jednej osoby,
- 25 m² – dla każdej kolejnej osoby.

- 2) O powyższe mogą wnioskować Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, którzy nie posiadają zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokali z zasobu mieszkaniowego miasta Gliwice i spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 lub 2 uchwały – po upływie minimum 5 lat od daty zawarcia umowy najmu obecnie zajmowanego lokalu.
- 3) Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 5 ust. 7 pkt 1 uchwały jest spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 lub 2 uchwały, warunków określonych w ust. 7 pkt 1 i 2 oraz rozwiązanie umowy najmu i przygotowanie do przekazania Wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadami określonymi przez Wynajmującego.
- 4) Listę osób będących Najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice mogących ubiegać się o zamianę na lokal mieszkalny na podstawie § 5 ust. 7 pkt 1 uchwały sporządza Wynajmujący po zaopiniowaniu przez komisję, o której mowa w § 10 ust. 7 uchwały. Podstawą do odmowy umieszczenia na liście, o której mowa w zdaniu pierwszym, może być niewłaściwe użytkowanie zajmowanego lokalu.
- 5) Dla osób uprawnionych na podstawie § 5 ust. 7 pkt 1 uchwały obowiązuje kryterium metrażowe, o którym mowa w § 15 ust. 4. uchwały”;
- 9) w § 6 ust. 2 po słowach: „na czas oznaczony” dodaje się słowa: „na okres do 1 roku”;
- 10) § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „Umowa najmu lokalu, na wniosek Najemcy lub Zarządcy działającego w jego imieniu, może być zmieniona na umowę najmu socjalnego lokalu. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest spełnienie warunków z § 3 ust. 1 uchwały przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem miasta Gliwice”;
- 11) w § 6 ust. 9 po słowach: „przez wierzyciela” dodaje się słowa: „lub przy zastosowaniu zasady racjonalnego i oszczędnego gospodarowania środkami finansowymi miasta Gliwice”;
- 12) w § 8 ust. 2 po słowach: „sporządza Wynajmujący” dodaje się słowa: „po zaopiniowaniu przez komisję, o której mowa w § 10 ust. 7 uchwały”;
- 13) w § 10 ust. 5 wykreśla się słowo „pełnoletnich”;
- 14) § 11 ust. 3 lit. b otrzymuje brzmienie:
- „raz w miesiącu (przez 5 dni roboczych) – listę adresów lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu”;
- 15) w § 11 ust. 4 lit. b słowa: „1 czerwca roku ubiegłego do 1 czerwca roku bieżącego” zastępuje się słowami: „1 maja roku ubiegłego do 30 kwietnia roku bieżącego”;
- 16) w § 12 ust. 7 słowo: „zwiększeniem” zastępuje się słowem: „zmianą”;
- 17) w § 14 ust. 1 po wyrażeniu: „§ 5” dodaje się wyrażenie: „ust. 1–6”;
- 18) § 15 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „Dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 3 i 4 powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może wynosić więcej niż:
- 1) do 40 m² – dla 1 osoby,
 - 2) do 45 m² – dla 2 osób,
 - 3) do 50 m² – dla 3 osób,
 - 4) do 55 m² – dla 4 osób,
 - 5) dla minimum 5 osób – nie obowiązuje kryterium metrażowe.

Gospodarstwa minimum 2-osobowe, w których osoba z niepełnosprawnością posiada orzeczenie o niepełnosprawności z prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, uprawnione są do otrzymania lokalu o powierzchni użytkowej większej o 10 m².

W przypadku wybrania lokalu o powierzchni większej niż ta, do której osoba jest uprawniona, wniosek nie będzie brany pod uwagę przy wskazaniu lokalu.”;

19) w § 16 ust. 1 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„z osobami umieszczonymi na liście zamian, o których mowa w § 5 ust. 7 uchwały, a w przypadku kilku wniosków na dany lokal o kolejności decyduje kolejność złożenia wniosku o zamianę”;

20) w § 16 ust. 2 słowo: „niepełnosprawnych” zastępuje się określeniem: „z niepełnosprawnościami”;

21) w § 20 ust. 1 pkt 1 zdanie pierwsze otrzymuje nowe brzmienie:

„na stałe były zameldowane z najemcą i na stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu, nie krócej niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci”;

22) w tytule rozdziału 9 słowo: „niepełnosprawnych” zastępuje się określeniem: „z niepełnosprawnościami”;

23) w § 21 ust. 1 i 2 słowo: „niepełnosprawnej” zastępuje się określeniem: „z niepełnosprawnością”;

24) § 23 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub posiadają umowę najmu na czas nieokreślony lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Gliwice, który nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkaniowych ich gospodarstwa domowego, a dobrowolnie chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu”;

25) w § 23 ust. 7 słowa: „wybrania lokalu” zastępuje się słowami: „weryfikacji wniosku przed wskazaniem lokalu i zawarciem umowy o jego remont”;

26) w § 23 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:

„O prawo najmu lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu nie mogą się ubiegać osoby, które są właścicielami bądź współwłaścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego”;

27) w § 24 ust. 1 słowa: „w okresach miesięcznych (w pierwszy poniedziałek miesiąca)” zastępuje się słowami: „raz w miesiącu (przez 5 dni roboczych)”;

28) w § 24 ust. 5 wykreśla się słowa: „w pierwszy poniedziałek”;

29) § 24 ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„Podstawą do zawarcia umowy najmu będzie wykonanie ustalonych prac remontowych, przedłożenie przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego miasta Gliwice karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego oraz rozwiązanie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu. W przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego należącego do zasobu miasta Gliwice konieczne jest również przekazanie tego lokalu do dyspozycji Wynajmującego. Przekazany do dyspozycji Miasta lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania”;

30) w § 24 ust. 14 wykreśla się określenie: „, tj. uniemożliwi zawarcie umowy najmu,”;

31) w § 25 ust. 1 słowa: „na mieszkania chronione” zastępuje się słowami: „m.in. na mieszkania wspomagane i treningowe”;

32) w § 25 ust. 2 wykreśla się słowa: „, Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny w Gliwicach”;

33) załącznik do uchwały otrzymuje nowe brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Pozostałe postanowienia uchwały nr XXXVI/755/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 12 maja 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie 1 września 2025 r.

2. Do wniosków o wynajęcie lokali złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały mają zastosowanie dotychczasowe przepisy.

Prezydent Miasta

Katarzyna Kuczyńska-Budka

16. KWI. 2025

RADCA PRAWNY
dr Jacek Górczyński
Kt 2402

16.04.2025

DYREKTOR

Aleksandra Wysocka

16.04.2025

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2025 r.

ZASADY NALICZANIA PUNKTÓW

Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1. Zameldowanie w Gliwicach	a) powyżej 5 lat przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku	2 pkt	• Podstawą do naliczenia punktów jest poświadczenie zameldowania na pobyt stały na terenie miasta Gliwice • Obliczane w latach poprzedzających datę złożenia lub aktualizacji wniosku z zachowaniem ciągłości zameldowania • W przypadku małżeństw bierze się pod uwagę okres zameldowania wnioskodawcy
	b) od 1 roku do 5 lat przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku	1 pkt	
	c) do 1 roku przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku	0 pkt	
2. Warunki zamieszkiwania	a) do 5,00 m ² na osobę	4 pkt	• Obliczane jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób zamieszkujących w lokalu • W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc na pół
	b) powyżej 5,00 m ² do 7,00 m ² na osobę	3 pkt	
	c) powyżej 7,00 m ² do 9,00 m ² na osobę	2 pkt	
	d) powyżej 9,00 m ² na osobę	0 pkt	
	e) osoby, za które miasto Gliwice ponosi odpowiedzialność, a które przebywają, przez minimum 3 miesiące przed datą złożenia lub aktualizacji wniosku, w:		
	• schroniskach dla osób bezdomnych • ogrzewalniach/noclegowniach • domach dla samotnych matek, Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, innych mieszkaniach prowadzonych przez Ośrodek Pomocy Społecznej	3 pkt	
3. Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności	f) osoby przebywające w zakładzie karnym lub areszcie	2 pkt	• Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Zespół do spraw Orzekania o Niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy
	a) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu:	3 pkt	
	• znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności		
	• całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji		
	• całkowita niezdolność do pracy		
	• dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności		
	b) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy	2 pkt	
	c) wśród osób zamieszkujących z osobami ubiegającymi się o wynajęcie lokalu	1 pkt	
	d) brak	0 pkt	
4. Stan rodzinny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu	a) 3 lub więcej osób niepełnoletnich (do 18 roku życia)	2 pkt	
	b) 1 lub 2 osoby niepełnoletnie	1 pkt	

	(do 18 roku życia) c) brak osób niepełnoletnich (do 18 roku życia)	0 pkt	
5. Okres oczekiwania	za każdy rok oczekiwania, nie więcej niż 3 pkt	1 pkt	• Obliczany w latach, po upływie 31 października każdego roku • W przypadku wykreślenia z listy rocznej i ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu punktacja za poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniona
6. Osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą na terenie Gliwic lub za które miasto Gliwice ponosiło odpłatność	złożenie wniosku do 3 lat po opuszczeniu placówki, nie później niż do 21 roku życia	6 pkt	• Nie sumuje się z wcześniejszymi kryteriami, z wyjątkiem kryterium wynikającego z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, stanu rodzinnego osób ubiegających się o wynajęcie lokalu oraz kryterium okresu oczekiwania
7. Względy społeczne	a) złożenie wniosku do 5 lat po uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego b) złożenie wniosku nie później niż do 23 roku życia – w przypadku, gdy uprawomocnienie się wyroku wobec wnioskodawcy lub osoby objętej wnioskiem nastąpiło przed osiągnięciem przez nią pełnoletności c) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada prawomocne orzeczenie sądowe i na dzień złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku nadal zamieszkuje z osobą, która dopuściła się wobec niej przemocy, zgodnie z przedłożonym orzeczeniem, nie obowiązuje warunek wskazany w podpunkcie a)	5 pkt	• Występowanie przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem

RADCA PRAWNY
Dr Jacek Górczyński
 Kt 2402

16.04 2025

DYREKTOR

Aleksandra Wysocka

16.04 2025

Uzasadnienie

Proponowane zmiany do uchwały mają na celu wyjście naprzeciw aktualnym potrzebom i oczekiwaniom mieszkańców, którzy zgłaszają konieczność dokonania zmian, jak również uwzględnienie obserwowanych w kraju trendów w zakresie polityki mieszkaniowej.

Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o wynajęcie mieszkania do remontu oraz wprowadzenie instytucji zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na nowy większy lub mniejszy lokal mieszkalny (gotowy do zasiedlenia) ma na celu poprawę dotychczasowych warunków mieszkaniowych najemców, w przypadku gdy zajmowany lokal nie spełnia ich aktualnych potrzeb.

Propozycja zmian w uchwale w zakresie obowiązującego kryterium dochodowego ma na celu dostosowanie tego kryterium do aktualnej sytuacji na rynku płac. W ostatnich latach obserwuje się znaczący wzrost cen towarów i usług, przy czym dochody gospodarstw domowych nie rosną współmiernie do wysokich kosztów utrzymania. Wnioskodawcy, osiągając minimalny dochód, przy ubieganiu się o wynajęcie mieszkania do remontu finansowo często nie są w stanie wykonać takiego remontu, a nie mają możliwości (z uwagi na kryterium dochodowe) ubiegać się o lokal do zasiedlenia. W związku z powyższym, proponuje się zwiększenie górnej granicy kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokale do zasiedlenia, z jednoczesnym podwyższeniem dolnej granicy umożliwiającej ubieganie się o lokale do remontu.

Zmiana w zakresie modyfikacji zapisu § 6 ust. 9 uchwały ma na celu umożliwienie realizacji wyroków o eksmisję z powództwa prywatnego wierzyciela, z uwzględnieniem wydatków, jakie ponosi gmina w związku z zapadłymi wyrokami eksmisyjnymi z prawem do najmu socjalnego.

W propozycjach zawarte zostały również zmiany o charakterze doprecyzowującym, będące wynikiem stosowania przepisów w praktyce.

Pozostałe zmiany mają charakter porządkowy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

RADCA PRAWNY
dr Jacek Gorczyński
K1 2402

16.04. 2025

Zastępca Prezydenta Miasta

Jarosław Zięba

16. KW1. 2025

DYREKTOR

Aleksandra Wysocka

16.04. 2025