

**UCHWAŁA NR XXI/121/2025
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r. (Dz. U. z 2024 poz.1411), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVII/222/2021 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Dominikowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warlubie.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, mogą być zawarte z osobami, które posiadają na obszarze gminy Warlubie swoje centrum życiowe bądź, które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z osobą mającą swoje centrum życiowe na terenie gminy Warlubie.

4. Ilekroć 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu rozpatrywania wniosku.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2. 1. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się jedynie w przypadku lokali przeznaczonych na najem socjalny.

2. Miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym, uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony, nie może przekroczyć:

- 1) 220% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym, uzasadniający oddanie lokalu w najem socjalny, nie może przekroczyć:

- 1) 45% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

§ 3. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich pełnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez liczbę tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.
2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 2.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się spełnienie jednej z poniższych sytuacji:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (np. kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na stan zagrożenia udokumentowany przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Warlubie,
 - b) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni.
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbiórki;
- 4) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 5) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy Warlubie do czasu umieszczenia w placówkach.

2. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:

- 1) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do stałego pobytu ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – mniej niż 10 m², co oznacza nadmierne przeludnienie lokalu.;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców.

4. Na wniosek najemcy lokalu z zasobu gminy możliwa jest zamiana zajmowanego lokalu na inny, niezasiedlony lokal z tego samego zasobu.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8. 1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Warlubie przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, zatwierdzeniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa (SKM).

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Warlubie w drodze zarządzenia. W skład Komisji wchodzi:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy Warlubie;
- 3) przedstawiciel Rady Gminy Warlubie.

6. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 3) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 4) sporządzenie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
- 5) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektu list.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach.

8. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Warlubie, uwzględniając opinie i wnioski Komisji.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r., (Dz. U. z 2024 poz.1411), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy, wyposażonych w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenie sanitarne, które nie będzie utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenie sanitarne, które nie będzie utrudniały funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku osób z niepełnosprawnością, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej.

2. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzoną orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;

3. Ww przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w ust. 2 wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego warunków określonych w ust. 1 dla osoby niepełnosprawnej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wnioskodawcy.

Rozdział 8.

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

§ 10. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

§ 11. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

2. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub śmierci najemcy, gmina może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu lub osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, jeżeli osoby te spełniają kryteria określone w § 2 ust. 2, 3 i 4 oraz § 3.

3. Osoby wymienione w ust. 2 zobowiązane są do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu w terminie 3 miesięcy od zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy.

§ 12. 1. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

Rozdział 10.
Tymczasowe pomieszczenia.

§ 13. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia Wójta.

§ 14. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, a w szczególności określa:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu.

2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

4. 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.

5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

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

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

8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy.

Z uwagi na zmianę ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz konieczność dostosowania do obecnego stanu prawnego przepisów prawa miejscowego, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za stosowne.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Dominikowski