

**UCHWAŁA NR XI/65/25
RADY GMINY W KSIĄŻKACH**

z dnia 6 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i poz. 1940) w związku z 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), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Książki, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVIII/238/21 Rady Gminy w Książkach z dnia z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Książki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kesler

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Książki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

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

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, 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 Książki swoje centrum życiowe bądź które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z osobą mającą swoje centrum życiowe na terenie Gminy Książki.

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;
- 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 oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowania obniżek czynszu.

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

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 niniejszego rozdziału, 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 ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. 1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości 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 osobą 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 rozbioru 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 nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

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.

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

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

- 1) z nadmiernego zagęszczenia 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 wynajmujących.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Książki 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.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Książki w drodze zarządzenia składającą się z:

- 1) kierownika lub pracownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) pracownika Urzędu Gminy;
- 3) sołtysa;
- 4) radnego rady gminy.

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, uwzględniając opinie i wnioski Komisji.

Rozdział 7.

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 8.

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

§ 12. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku,
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy.

§ 13. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

2. 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.

3. 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 2024 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

4. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

5. Gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania, o których mowa w ust. 1 i 2.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 14. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 11.

Tymczasowe pomieszczenia.

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

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznaczają 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.

§ 16. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc nie dłuższy niż 6 miesięcy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kesler

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XI/65/25 Rady Gminy w Książkach

z dnia 06 marca 2025 r.

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 uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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

Mariusz Kesler



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XI/65/25
Data dokumentu	2025-03-06
Organ wydający	Rada Gminy w Książkach
Przedmiot regulacji	w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książki
Identyfikator dokumentu	48E9491C-5BC6-43D7-89D1-021254DF9791

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-58021319
Numer seryjny	77FDEBAAD4F58F53ECBF6D49B01AC50A27711DE8
Osoba podpisująca	Mariusz Jerzy Kesler
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	06.03.2025 12:17:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL