



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 8 grudnia 2025 r.

Poz. 6062

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

Załącznik do uchwały nr XXI/121/2025
Rady Gminy Warlubie
z dnia 27 listopada 2025 r.

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 pełnoletności, 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 wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 9. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazywany 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 będą 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 będą 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 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.

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