



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 28 lutego 2025 r.

Poz. 864

UCHWAŁA NR XI/86/25 RADY GMINY KOWAL

z dnia 24 lutego 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Gminy Kowal uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XLII/252/18 Rady Gminy w Kowalu z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowal.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kowal

Piotr Gliński

Załącznik do uchwały Nr XI/86/25

Rady Gminy Kowal

z dnia 24 lutego 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowal.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kowal tworzą lokale w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jej mieszkańcami spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a Gminą.

Rozdział 2.

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

§ 4. Najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być osoby, które zamieszkują w Gminie Kowal i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, nie posiadającej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości budynkowej – dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku oraz której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Na pisemny wniosek najemcy może nastąpić obniżka czynszu.

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek w sposób następujący:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy średni miesięczny dochód najemcy z ostatnich trzech miesięcy przed dniem złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed dniem złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) utratę mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
 - 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo wynajmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego;
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 5) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;

§ 9. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny;
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 5) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z osiągnięciem pełnoletności, a trafiły do niego z terenu Gminy Kowal i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały;

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

§ 10. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Kowal.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy:

- 1) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym powierzchni lokalu;
- 2) byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

6. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemca wykazuje się dbałością o lokal.

§ 11. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy;
 - b) najemca dokonuje dewastacji lokalu;
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

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

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

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o stanie rodziny (liczba osób, stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 5) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, jeżeli w zasobie mieszkaniowym Gminy Kowal pojawi się wolne mieszkanie.

4. Kontrolę 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 Komisja powołana w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Kowal.

5. Do zadań Komisji 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.

6. Komisja obraduje na posiedzeniach.

7. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i najem lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Kowal, po zapoznaniu się z opinią 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

§ 13. 1. Osoby, które po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostały w lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego mieszkania.

2. Osoby, które pozostały po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu lub którym odmówiono zawarcia umowy na podstawie ust. 1, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od zdarzenia.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m

§ 14. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku najemców spełniających powyższe warunki lokal taki może być podzielony na odrębne lokale.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Warunki, które winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych 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).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Kowal, po uzyskaniu opinii Komisji.