



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 11 lipca 2025 r.

Poz. 2813

UCHWAŁA NR IX/57/25 RADY GMINY WILCZĘTA

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczęta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczęta, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilczęta.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVII/126/02 Rady Gminy Wilczęta z dnia 09 marca 2002 r. , w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Jerzy Żemier

Załącznik
do Uchwały Nr IX/57/25
Rady Gminy Wilczęta
z dnia 28 marca 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczęta.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczęta, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Wilczęta;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokatorze – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 8) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1251 ze zm.);
- 9) rodzinie – należy przez to rozumieć osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące;
- 10) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 11) osobie samotnie wychowującej dziecko – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 12) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wilczęta;

- 13) Wójt – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wilczęta;
- 14) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Wilczęta;
- 15) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Gminy Wilczęta.

Rozdział II.

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.

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Wilczęta, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Wilczęta, nie przekracza:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3. Wójt może obniżyć czynsz od 5% do 30%.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkania przez zawarcie umowy na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, które spełniają kryteria dochodowe określone w Rozdziale II oraz spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10 m²;

2) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

4) opuściły placówkę opiekuńczo - wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Wilczęta, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;

5) zamieszkują w pomieszczeniach nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;

6) doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny i spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale II;

7) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności lub opiekują się osobą niepełnosprawną i spełniają kryteria dochodowe;

8) samotnie wychowują co najmniej 3 małoletnich dzieci lub niepełnosprawne dziecko i spełniają kryteria dochodowe;

9) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;

a nadto, które:

10) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy co najmniej 5 lat z zamiarem stałego pobytu;

11) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku oraz nie dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, w tym nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;

12) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;

13) nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;

14) nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział IV.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Wilczęta i spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów i spełniają łącznie warunki dochodowe określone w rozdziale II i mieszkaniowe określone w rozdziale III § 6, które:

1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Wilczęta, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;

3) zamieszkują w pomieszczeniach nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny;

- 5) są osobami niepełnosprawnymi lub opiekują się osobą niepełnosprawną i spełniają kryteria dochodowe;
- 6) samotnie wychowują co najmniej 3 małoletnich dzieci lub niepełnosprawne dziecko;
- 7) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Wilczęta i spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

i spełniają łącznie warunki dochodowe określone w rozdziale II i mieszkaniowe określone w rozdziale III § 6:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) opuściły placówki opiekuńczo - wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Wilczęta, oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny;
- 5) są osobami niepełnosprawnymi lub opiekują się osobami niepełnosprawnymi.

Rozdział V.

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.

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Wójta.
3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
4. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami posiadającymi lokale z innych zasobów.

§ 10. 1. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu znajdującego się w zasobie na inny wolny lokal w zasobie, w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za okres trzech miesięcy;
 - b) dokonuje dewastacji lokalu.
 - 2) w wyniku zamiany uzyska się samodzielny lokal.
2. Zezwala się na dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:
- 1) gdy zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę

i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu;

2) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę;

3) w szczególnej sytuacji rodzinnej, życiowej lub zdrowotnej.

3. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego, może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lub przyłączenia lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym i sanitarnym oraz jeżeli lokale te posiadają wspólne części (przedpokoje, sanitariaty itp.) o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów i obniżek czynszu.

Rozdział VI.

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

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy składają pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności itp.);
- 4) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku.

§ 12. 1. Wnioski podlegają weryfikacji w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

2. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane, wpisuje się na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych.

3. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Komisja Mieszkaniowa przedkłada Wójtowi.

4. Lista oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy jest aktualizowana raz w roku w terminie do 31 grudnia.

5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na podstawie akceptacji wydanej przez Wójta.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach, mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

7. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy, zobowiązany jest przed każdą aktualizacją listy złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w celu potwierdzenia spełnienia kryterium dochodowego.

8. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust. 7 oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów komunalnych Gminy.

9. Rozpatrywaniem wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Wilczęta zajmuje się Komisja, której skład, pracę oraz regulamin ustala Wójt.

10. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu z listy bez prawa do ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu.

11. Zasady, o których mowa w Rozdziale VI stosuje się odpowiednio do najmu lokali socjalnych.

Rozdział VII.

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. W razie trwałego wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w Rozdziale VI w terminie trzech miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy;
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w Rozdziale II niniejszego załącznika do uchwały;
- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

Rozdział VIII.

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

§ 14. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

Rozdział IX.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

§ 15. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 16. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

Rozdział X.

Postanowienia końcowe

§ 17. 1. Traci moc uchwała Rady Gminy Wilczęta Nr XVII/126/02 z dnia 09 marca 2002 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2002 roku, Nr 53, poz. 831).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilczęta.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.