



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 grudnia 2025 r.

Poz. 9518

UCHWAŁA NR XX/141/25 RADY GMINY KOBYLA GÓRA

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kobyła Góra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Kobyła Góra uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i definicje

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kobyła Góra.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 725),
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Kobyłej Góry
- 3) gminie - należy przez to rozumieć gminę Kobyła Góra
- 4) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Kobyła Góra,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1335),
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu,
- 8) lokalu - rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) pobliskiej miejscowości - rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy gminy ma za zadanie wspomagać jej mieszkańców w przypadku gdy nie ma możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym również ze strony rodziny.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób i ich rodzin zamieszkujących na terenie gminy.

§ 4. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a gminą.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. O najem i najem socjalny lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się osoby i ich rodziny określone w § 3, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 - 7,
- 3) ich warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej lub pobliskiej miejscowości,
- 5) zamieszkują na terenie gminy minimum 5 lat.

§ 6. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wnioskodawcy obowiązani są udokumentować, że ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy bezpośrednio przed dniem zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot określonych wyżej w ust. 1.

§ 7. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:

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

2. Wnioskodawcy obowiązani są udokumentować, że ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy bezpośrednio przed dniem zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot określonych wyżej w ust. 1.

§ 8. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie może przekraczać :

- 1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka czynszu przyznawana jest każdorazowo na okres jednego roku, a jej wysokość wynosi 20 % obowiązującego czynszu najmu.

3. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 9. Decyzję o przekwalifikowaniu najmu lokalu mieszkalnego na najem socjalny, bądź najmu socjalnego lokalu na najem lokalu mieszkalnego podejmuje wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 10. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu :

- 1) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały.

Rozdział 3.

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

§ 11. Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom :

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, niemającym możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 2) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła, a dochody które osiągają uprawniają do zawarcia umowy najmu lokalu,
- 3) zamieszkującym w lokalu lub pomieszczeniu nie nadającym się do zamieszkania,
- 4) będącym ofiarami przemocy w rodzinie,
- 5) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina,
- 6) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu w gminie, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce,
- 7) które zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą przed dniem rozwiązania stosunku najmu i nadal zamieszkują w tym lokalu,
- 8) które zobowiążą się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Z zastrzeżeniem ustępów kolejnych, dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu gminy, a także pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali, o której mowa w ustępie poprzedzającym dokonywana jest na wniosek zainteresowanych osób lub jest inicjowana z urzędu. Zamiana inicjowana z urzędu wymaga zgody najemców zamienianych lokali.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga pisemnej zgody wójta, a zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali podlegających zamianie.

4. Zamiana nie może zostać dokonana, jeżeli doprowadziłaby do wystąpienia warunków, o których mowa w § 10 uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa wniosek do urzędu według wzoru dostępnego w urzędzie wraz z załącznikami, określonymi przez wójta gminy w drodze zarządzenia.

2. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale rozpatruje wójt podejmując ostateczną decyzję o przydziale mieszkania, działając w oparciu o ustawę i po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

3. Komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje wójt w drodze zarządzenia. Komisja mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu określonego przez wójta.

4. Do zadań komisji mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu w oparciu o zapisy niniejszej uchwały.

5. Posiedzenia komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez wójta lub na wniosek przewodniczącego komisji.

6. Przy dokonywaniu przydziału lokalu wpływ na wybór wnioskodawcy spośród listy osób oczekujących będą miały w pierwszej kolejności:

- 1) metraż przyznawanego lokalu w stosunku do ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, zadeklarowanych do przydziału lokalu,
- 2) stan zdrowia wnioskodawcy i osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, umożliwiający korzystanie z przyznawanego lokalu z uwagi na jego usytuowanie w budynku lub wyposażenie.

§ 14. 1. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu, zainteresowany zobowiązany jest do pisemnego podania powodu odmowy w przeciągu 14 dni od otrzymania oferty przydziału mieszkania.

2. Wnioskodawca pod rygorem odstąpienia od realizacji wniosku jest zobowiązany do informowania o zaistniałych zmianach mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

3. Złożone przez wnioskodawcę oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. W przypadku, gdy wniosek o przydział lokalu jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Skreślenie z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego następuje w przypadku niedostarczenia dokumentów lub oświadczeń w terminie określonym w pisemnym wezwaniu wystosowanym przez urząd. Wezwanie do dostarczenia dokumentów lub oświadczeń stosuje się w przypadku powstania wątpliwości z zakresu zebranych informacji lub gdy okres oczekiwania wymaga ich aktualizacji.

§ 15. Umowy najmu z osobami, którym przydzielono mieszkanie z zasobu mieszkaniowego gminy zawierane są przez wójta.

Rozdział 6.

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

§ 16. W razie śmierci najemcy, zamieszkałe w lokalu osoby wstępują w stosunek najmu jeśli spełniają warunki zawarte w art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu gminie.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały jeżeli :

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 uchwały,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 1 rok, przy czym obowiązek wykazania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem,
- 3) spełniony jest warunek braku zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu lub pod warunkiem spłaty całkowitej występującego zadłużenia,
- 4) nie posiadają własnego mieszkania bądź nie mają możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego posiadają tytuł prawny ich wstępni lub zstępni.

3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w urzędzie w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 rozpatrywane są na zasadach określonych w Rozdziale 5 uchwały.

5. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, wójt wzywa te osoby do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

§ 19. W przypadku śmierci osoby niepełnosprawnej, ze względu na którą przydzielono lokal, osoby pozostałe w lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o zmianę lokalu do urzędu. Ustalenie prawa do przydziału innego lokalu na podstawie złożonego wniosku będzie podlegało weryfikacji zgodnie z § 5.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 20. Wójt na pisemny wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i pieczy zastępczej,
- 3) prowadzeniem mieszkań wspomaganych.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 21. Do remontu mogą być przeznaczone lokale, których stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują lokal do przeprowadzenia tego remontu.

§ 22. 1. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu mają osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu w myśl przepisów uchwały, gdy zobowiążą się do wykonania remontu na swój koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Za okres trwania remontu uniemożliwiającego w czasie jego przeprowadzania zamieszkiwanie w lokalu, można ubiegać się o umorzenie czynszu w drodze złożenia wniosku do urzędu. Okres za który czynsz może być umorzony, nie może być dłuższy niż 4 miesiące kalendarzowe.

3. Najemca może ubiegać się o wyrażenie zgody na rozliczenie poniesionych nakładów remontowych dotyczących wymiany okien, ogrzewania lub instalacji elektrycznej z należności czynszowych.

4. Pisemną zgodę na rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 wyraża wójt na podstawie wniosku złożonego do urzędu. Najemca obowiązany jest okazać faktury imienne potwierdzające poniesienie nakładów. Rozliczenie poniesionych nakładów remontowych nie może przekroczyć sumy należności czynszowych za okres trwania stosunku najmu, nie dłużej niż za 1 rok jego trwania.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyla Góra.

§ 24. Traci moc uchwała nr IV/31/2003 Rady Gminy Kobyla Góra z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyla Góra (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r. poz. 1657)

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy Kobyla Góra
(-) Arletta Cieślak