



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 723

UCHWAŁA NR XVI/115/2025 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 30 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 4 ust.1, 2 i 3, art. 20 ust.1, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Baranów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baranów.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXVI/213/2021 Rady Gminy Baranów z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Baranów
(-) Ryszard Stasiowski

Załącznik do uchwały nr XVI/115/2025
Rady Gminy Baranów
z dnia 30 grudnia 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

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,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów,
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowości położone w sąsiednich gminach powiatu, tj. Kępno, Bralin, Łęka Opatowska, Perzów, Rychtal i Trzcinica,
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 7) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy Baranów przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług wychowawczo-oświatowych na terenie gminy Baranów, rozlicza podatek dochodowy w Gminie,
- 8) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Baranów,
- 9) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Baranów,
- 10) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Baranów.

§ 2. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej, pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez Gminę.

2. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowego, które łącznie spełniają kryteria:

- a) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Baranów,
- b) spełnienia kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale,
- c) nie posiadania tytułu prawnego do lokalu lub domu w Gminie Baranów oraz pobliskich miejscowościach.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 2 lit. a) rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Baranów.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. W zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego oddaje się lokal w najem na czas nieokreślony lub w najem socjalny:

- 1) najem na czas nieokreślony, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury,
 - b) na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury.
- 2) najem socjalny, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 120 % najniższej emerytury,
 - b) na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wynika z innych przepisów lub prawomocnych wyroków sądowych.

3. Obniżka uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe i przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji (skutkuje obniżką czynszu o 10%),
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia deklaracji (skutkuje obniżką czynszu o 15%).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznych pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²,
- 3) 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 umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrof, pożaru albo innych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują lokal lub budynek przeznaczony pod rozbiórkę,
- 3) zamieszkują lokal lub budynek, którego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,

- 4) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy Baranów, w których zachodzi konieczność przeprowadzenia prac budowlanych wymagających opróżnienia lokalu,
- 5) są bezdomne i zostały objęte indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności
- 6) zostały uznane za osobę znajdującą się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i uzyskały akceptację Komisji Mieszkaniowej.
 2. Osób wymienionych w ust. 1 nie dotyczy kryterium dochodowe.
 3. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu posiadają osoby, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - 2) są osobami samotnymi, utrzymującymi się z zasiłku stałego z pomocy społecznej.
 4. Najem socjalny lokalu następuje na czas określony, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.
 5. Najem socjalny lokalu, na wniosek najemcy może być przedłużony na następny okres, jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy spełnia kryteria dochodowe określone w § 2, a ponadto:
 - 1) stale zamieszkuje w lokalu;
 - 2) nie zalega z opłatami za lokal;
 - 3) przestrzega porządku domowego;
 - 4) utrzymuje lokal w należytym stanie.
 6. Odmawia się wynajęcia lokalu, w przypadku podania nieprawdziwych danych we wniosku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy wynikającej z sytuacji życiowej, rodzinnej oraz materialnej.
 7. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być przeznaczone na najem socjalny lokalu.

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

§ 5. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów nie pozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

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

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
- 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

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy winna złożyć wniosek wraz z załącznikami dokumentującymi spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wnioski o zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu należy składać na piśmie do Urzędu Gminy Baranów.

3. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- a) imię i nazwisko, adres ubiegającego się o najem,
- b) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu,
- c) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- d) opis dotychczasowych warunków zamieszkania,
- e) uzasadnienie wniosku.

4. Dodatkowo do wniosku należy dołączyć:

- a) zaświadczenie o wysokości dochodu osoby ubiegającej się wynajem lokalu oraz pozostałych członków rodziny wspólnie z nią zamieszkujących z trzech ostatnich miesięcy,
- b) kserokopię tytułu prawnego do posiadanego mieszkania lub oświadczenie o braku tytułu do lokalu.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Baranów.

2. Wójt powołuje Komisję mieszkaniową, w skład której wchodzi minimum 3 osoby, w tym:

- a) dwóch pracowników Urzędu Gminy,
- b) jeden pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Komisja mieszkaniowa w terminie do 2 miesięcy od daty wpływu kompletnego wniosku wydaje opinię na podstawie posiadanych danych.

4. Komisja mieszkaniowa sporządza i aktualizuje listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.

6. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez wójta w terminie 30 dni od daty wpływu.

7. Projekt listy o której mowa w ust. 4 sporządzany jest do 30 listopada każdego roku i wywieszany na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Baranów na okres 14 dni.

8. Umieszczenie na liście osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od liczby pozyskanych wolnych lokali mieszkalnych.

9. Wnioski osób wpisanych na listę oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podlegają corocznie weryfikacji w terminie do końca II kwartału roku kalendarzowego pod kątem spełniania warunków wymienionych w §2 niniejszej uchwały. Osoba znajdująca się na liście zobowiązana jest do corocznej aktualizacji wniosku.

10. W przypadku pozyskania wolnego lokalu mieszkalnego Komisja mieszkaniowa dokonuje wyboru z pośród osób znajdujących się na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu zgodnie z kolejnością lub wybiera wnioskodawcę z najtrudniejszą sytuacją życiową.

11. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

12. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

13. Przy rozpatrywaniu wniosków o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu obowiązuje ten sam tryb rozpatrywania wniosków, co przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych.

14. Wnioski o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu, przysługujące osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do zawarcia umowy najmu socjalnego rejestruje się w "Rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego w kolejności zgłoszenia wniosku.

15. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego.

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

§ 9. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest ustalenie, że wymienione osoby nie mogą zamieszkać z najemcą z tego powodu, że:

- a) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w którym zamieszkał,
- b) przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie - poniżej 5m² na osobę.

3. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 2, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

5. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 kodeks cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.

6. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 3 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

7. Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust. 5, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej niż 4 lata przed śmiercią najemcy.

8. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5 lub terminu określonego w ust. 6 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 10.1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkiwania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych,
- 2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. Osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 1.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów

§ 11. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Baranowie, może zwrócić się do Wójta, o przeznaczenie lokalu wchodzącego 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 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się co najmniej z pięciu osób.

2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. miesięczne przychody na jednego członka gospodarstwa domowego powinny być zbliżone do 100% najniższej emerytury.