



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 31 marca 2023 r.

Poz. 2134

### UCHWAŁA NR LXV/347/2023 RADY GMINY W KĘSOWIE

z dnia 28 marca 2023 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kęsowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w zw. z 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 2022r. poz. 177, 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kęsowo”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kęsowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LXIII/332/2023 Rady Gminy w Kęsowie z dnia 24 stycznia 2023r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kęsowo (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z 2023r. poz. 933).

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

Wiceprzewodnicząca Rady  
Gminy

**Ewa Szczypiorska**

Załącznik do uchwały Nr LXV/347/2023

Rady Gminy w Kęsowie

z dnia 28 marca 2023 r.

### **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 1. 1. Gmina Kęsowo, zwana dalej "Gminą" w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy tworzy mieszkaniowy zasób gminy Kęsowo. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kęsowo;
- 4) **komisji** - należy przez to rozumieć Gminną Komisję Mieszkaniową;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) **lokalu wspólnym** - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń (izb), których część, typu korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc, służy do wspólnego użytku najemców, którym na podstawie różnych umów oddano do wyłącznego używania inną część ww. zespołu pomieszczeń;
- 7) **lokatorze** - należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 8) **miejsowości pobliskiej** - należy przez to rozumieć miejscowość określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) **mieszkaniowym zasobie** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kęsowo;
- 10) **minimalnym wynagrodzeniu** - należy przez to rozumieć minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 11) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto obowiązującą w dniu składania wniosku, o której mowa w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 12) **powierzchni pokoi** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu lub w przypadku lokalu wspólnego, który był lub jest zajmowany na podstawie odrębnych tytułów prawnych, powierzchnię pokoi do wyłącznego użytku wnioskodawcy;
- 13) **remontcie** - należy przez to rozumieć remont, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 14) **stronie internetowej** - należy przez to rozumieć stronę internetową wynajmującego oraz podmiotową stronę Biuletynu Informacji Publicznej wynajmującego;
- 15) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 16) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub zamianę lokalu;
- 17) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Kęsowo zarządzającą lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób.

**§ 3. 1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony**

w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może być mniejszy niż 50 % minimalnego wynagrodzenia netto.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, nie może być mniejszy niż 30 % minimalnego wynagrodzenia netto przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania. 2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy.

**§ 4. 1. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.**

**§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 3 ust. 1 oraz:**

- 1) przebywające czasowo w pomieszczeniu nie będącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego;

**§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Gminy lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają któryś z następujących warunków:**

- 1) potrzeba zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym udostępnionym im przez Gminę, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Gminę, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą, zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym;
- 4) zamieszkują w lokalach mieszkalnych wydzielonych w budynkach użyteczności publicznej, z wyjątkiem budynków oświatowych,
- 5) posiadają na utrzymaniu co najmniej dwoje dzieci w wieku szkolnym,
- 6) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 7) wywiązują się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokalu, w przypadku posiadania umowy najmu na lokal.

**§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:**

- 1) zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego;
- 2) zajmowały lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu jeżeli wykażą, że wobec jego osoby i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

- 3) przedstawią wydane przez właściwą komisję lekarską orzeczenie o rencie inwalidzkiej, bądź inny dokument stwierdzający niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego;
- 4) wywiązują się z obowiązku utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym dotychczas zajmowanego lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego;

2. W pierwszej kolejności Gmina zapewnia lokale socjalne osobom:

- 1) posiadającym prawomocny wyrok sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) opuszczającym dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i pochodzącym z Gminy;

**§ 8.** Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas określony.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonywanych w trybie porozumienia między najemcami:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami na wniosek najemców; 2. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy;
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego. 3. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na następujących warunkach:

4. Każdorazowa zamiana lokalu wymaga zgody Gminy.

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić między najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją zajmowanego lokalu;

**§ 10.** Łączenie lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy winno spełniać następujące warunki:

- 1) wolne lokale przyległe mogą być połączone z lokalem zajmowanym dotychczas przez najemcę na jego wniosek, jeżeli nie przysługuje mu prawo do dodatku mieszkaniowego. Warunek ten musi być spełniony również po połączeniu lokali;
- 2) łączone mogą być lokale bezpośrednio przylegające do siebie znajdujące się na tej samej kondygnacji;
- 3) każdorazowe łączenie lokali wymaga zgody Gminy.

**§ 11. 1.** Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, zawieraniem umów najmu oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Komisja.

2. Komisję powołuje Wójt Gminy Kęsowo, przy czym w jej skład powinny wchodzić:

- 1) osoby desygnowane przez Radę Gminy Kęsowo w liczbie nie mniejszej niż 2 osoby; 2) przedstawiciel Urzędu Gminy w Kęsowie zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej; 3) Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Do zadań Komisji należy: kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem lokali, ocena warunków zamieszkiwania, kwalifikujących do ich poprawy, kontrola kolejności zawierania umów najmu z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, kontrola tworzenia listy osób oczekujących na zamianę lokali oraz rozpatrywania odwołań osób znajdujących się na liście oczekujących na zamianę.

4. Regulamin pracy Komisji określa Wójt Gminy Kęsowo.

**§ 12. 1.** Miejsce przyjmowania wniosków o najem lokali określa Wójt Gminy Kęsowo.

2. Do wniosku i odpowiednio jego aktualizacji, należy dołączyć oświadczenia i deklaracje wymienione w art. 21b ustawy oraz informację o właściwościach lokalu, którego najmem zainteresowany jest wnioskodawca, w tym dotyczących powierzchni, ilości pokoi, położenia, wyposażenia, czy ułatwień dla osób niepełnosprawnych. We wniosku wnioskodawca może także wskazać adres poczty elektronicznej dla dokonywania powiadomień.

3. Wzór wniosku, informacje o sposobie sporządzenia i składania wniosków, w tym rodzaju dokumentów wymaganych dla potwierdzenia spełniania kryteriów najmu i kryteriów pierwszeństwa najmu, a także zasady aktualizacji tych wniosków, wynajmujący udostępnia i ogłasza, tak by ogłoszenie było stale dostępne w siedzibie wynajmującego i na stronie internetowej.

4. Złożone wnioski tworzą rejestr ubiegających się o zawarcie umowy najmu:

- 1) na czas nieoznaczony;
- 2) socjalnego lokalu.

5. Wpisywane do rejestru są wyłącznie kompletne wnioski zgodnie z datą ich wpływu.

6. Niekompletne wnioski będą podlegały możliwości uzupełnienia w przeciągu 5 dni. Po tym terminie będą odrzucone.

7. Wnioski wpisane do rejestru weryfikowane są przez wynajmującego według kryteriów uprawnienia do zawarcia umowy najmu oraz kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, określonych w niniejszej uchwale.

8. Zweryfikowane wnioski przekazywane są do Komisji w celu kontroli prawidłowości kwalifikacji zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

9. Komisja może ocenić także aktualne warunki zamieszkiwania wnioskodawców, przy czym informacje podane we wniosku dotyczące warunków zamieszkania, mogą być weryfikowane przez Komisję poprzez wykonywanie oględzin lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę.

10. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale, tworzą projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu. Listy tworzy się

z uwzględnieniem kolejności wynikającej z pierwszeństwa zawierania umów najmu, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów o ochronie danych osobowych.

11. Projekty list, o których mowa wyżej zatwierdza Wójt Gminy Kęsowo, jako listy ostateczne;

12. Przed podpisaniem umowy najmu z osobą uprawnioną, Komisja może dokonać oględzin lokalu w miejscu zamieszkania osoby uprawnionej lub w innych miejscach dotychczasowego jej pobytu.

**§ 13. 1.** Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego czyli: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, Wójt zawiera nową umowę najmu na przedmiotowy lokal.

2. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, Wójt może zawrzeć umowę najmu, po indywidualnym rozpoznaniu sprawy, jeżeli osoby takie faktycznie zamieszkiwały wraz z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 5 lat.

**§ 14. 1.** Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

**§ 15.** Na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r., znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Kęsowo.

**§ 16.** Zasady potrącania należności czynszowych z kosztami ulepszeń dokonanych na własny koszt przez najemców lokali:

- 1) Podjęcie przez najemcę robót budowlanych w zajmowanym lokalu mieszkalnym w zakresie przekraczającym postanowienia art. 681 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022r. poz. 1360 z późn. zm.) wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wójta,
- 2) Po zakończeniu robót, o których mowa w pkt 1 dokonywany jest ich odbiór przez pracownika Urzędu Gminy w Kęsowie,
- 3) Podstawą ustalenia kwoty potrącenia należności czynszowych jest protokół wyceny robót sporządzony przez osobę wymienioną w pkt 2 oraz faktury zakupu materiałów budowlanych,
- 4) Kwotę potrącenia należności czynszowych stanowi maksymalnie 80% kwoty ustalonej według zasad wskazanych w pkt 3. Szczegółowy terminarz potrącenia należności czynszowych ustala się w umowie zawartej z najemcą. Potrącenie należności czynszowych nie może przekraczać 80% wysokości miesięcznego czynszu.
- 5) Wykonanie robót, o których mowa w pkt 1 i potrącenie poniesionych kosztów, (których maksymalną wysokość określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia) należnościami czynszowymi dozwolone jest nie częściej niż raz na trzy lata.
- 6) Szczegółowe zasady wyceny robót, o których mowa w pkt 1 oraz potrącenia należności czynszowych z tego tytułu określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.