

UCHWAŁA NR XX/144/26
RADY GMINY BONIEWO

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) w związku 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 2023 r. poz. 725), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boniewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Paweł Bocian

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo, dalej w skrócie zwaną gminą.

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

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Boniewo.

§3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania przez gminę wolnych lokali.

2. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które łącznie spełniają kryteria:

1/ zamieszkiwania na terenie Gminy Boniewo,

2/ uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony,

3/ nie posiadają prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości spełniającej warunki do zamieszkiwania na terenie gminy .

3. Umowa na najem lokali mieszkalnych może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

§4. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Boniewo określają w szczególności:

1. 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.

2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

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

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

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

8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy- Gmina może przeznaczać lokale wchodzące 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 2019 r. poz.1507,1622,1690,1818 i 2473) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111,924 i 1818).

Rozdział 1.

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

§ 5.1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Najem socjalnego lokalu może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:
- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 35% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się spełnienie jednej z poniższych przesłanek:

- 1) Są mieszkańcami Gminy Boniewo,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub lokalach, w których na jedną osobą w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (np. kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na stan zagrożenia udokumentowany przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 3.

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

§ 9.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden 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) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkałymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowani do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 6) są dotknięte przemocą w rodzinie.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu; pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) w przypadku braku możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4.

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.

§ 11.1. 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. Wszystkie koszty związane z zamianą obciążają najemców zamienianych lokali.

Rozdział 5.

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 Boniewo przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać:

- imię i nazwisko;
- miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek);
- źródło dochodów członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- określenie obecnych warunków lokalowych;
- inne warunki uzasadniające potrzebę najmu.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawią się wolne mieszkania.

4. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale, sprawuje Komisja Mieszkaniowa, składająca się z 3 osób powołanych spośród przedstawicieli Rady Gminy i pracowników Urzędu Gminy.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem, ocena warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
 - uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu, zamiany i remontów mieszkań komunalnych,
 - ocena stanu technicznego lokali i budynków komunalnych,
 - rozstrzyganie sporów sąsiedzkich w budynkach komunalnych i przedkładanie propozycji ich rozwiązywania.
6. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, które odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez Wójta Gminy na wniosek przewodniczącego komisji.
7. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy, po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.
8. 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,
 - 2/ stan zdrowia wnioskodawcy i osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego, umożliwiającą korzystanie z przyznawanego lokalu z uwagi na jego usytuowanie w budynku lub wyposażenie.
9. W przypadkach, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy lub jego rodziny niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, wnioski mogą być rozpatrywane poza kolejnością wynikającą z ich daty wpływu.
10. W przypadku odmowy przyjęcia proponowanego lokalu, zainteresowany zobowiązany jest do złożenia pisemnej rezygnacji w terminie 14 dni od daty otrzymania oferty przydziału mieszkania.

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.

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

§ 14. 1. Osoba, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy.

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

- 1/ spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 1 uchwały,
- 2/ wspólnie zamieszkiwały z najemcą, 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 całkowitej spłaty zadłużenia.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku,
 - 2) posiadać pełną dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu dostosowanym do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności mieszczący się w budynku spełniającym wymogi jakim powinny odpowiadać obiekty mieszkaniowe budownictwa wielorodzinnego.
2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy.

§ 16. 1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1 nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokalu.

3. Na lokale, o których mowa w ust.1 przewiduje się lokale o nie obniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.

4. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Boniewo, lokali o których mowa w ust. 1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 17.1 Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.

2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² należy brać pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajmem.

§ 18. Zwolniony lokal przylegający do lokalu zajmowanego przez najemcę może być połączony z tym lokalem na wniosek najemcy w celu poprawy warunków zamieszkania, jeżeli brak jest możliwości utworzenia odrębnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 10.

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. 1. Mieszkaniowy zasób gminy można powiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy, na cele wyodrębnienia lub powiększenia lokalu mieszkalnego.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na wyodrębnieniu i wyremontowaniu pomieszczeń niemieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkanie.

3. Na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych wynajmujący może wyrazić zgodę na pisemny wniosek osoby fizycznej zainteresowanej jej dokonaniem, po uzyskaniu ekspertyzy technicznej potwierdzającej możliwość wykonania prac adaptacyjnych.

4. Obowiązek uzyskania ekspertyzy technicznej ciąży na Wynajmującym.

5. Przed przystąpieniem do prac związanych z adaptacją pomieszczenia niemieszkalnego na lokal mieszkalny, konieczne jest zawarcie umowy określającej min. zakres planowanych do wykonania robót oraz termin ich wykonania.

6. Po zakończeniu robót budowlanych i odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę remontową na udostępnienie pomieszczeń do adaptacji, otrzymuje zgodę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XX/144/26
Data dokumentu	2026-04-27
Organ wydający	Rada Gminy Boniewo
Przedmiot regulacji	w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boniewo
Identyfikator dokumentu	C663688F-5170-4029-9F48-F1823B437563

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1865920438
Numer seryjny	06A4F50F9B039BE49DA7B9E9569773F105F0167C
Osoba podpisująca	Paweł Bocian
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2026-04-28 11:16:14
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL