

Uchwała nr __/__/2026
Rady Gminy Gnojnik
z dnia _____ 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz 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) Rada Gminy Gnojnik uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik”, które stanowią załącznik do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojnik.

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

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

mgr Kornelia Pabian

(data, pieczęć, podpis pracownika)

Sprawdzone pod względem prawnym:

Włodzisław Bedn

(data, pieczęć, podpis radcy prawnego)

WZatwierdził:

Łucja Górkowska

(data, pieczęć, podpis Wójta)

Przekazano na stanowisko
ds. administracyjno-biurowych:

Magdalena Brych

Dokument przyjął:

12.01.2026r.

(data, pieczęć, podpis pracownika
ds. administracyjno-biurowych)

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Użyte w określeniach oznaczają:

- 1) Ustawa – ustawa 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);
- 2) Uchwała – uchwała ____/____/2026 Rady Gminy Gnojnik z dnia 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik;
- 3) Gmina – Gmina Gnojnik;
- 4) dochód – dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków gospodarstwa zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 5) najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązująca na dzień rozpatrywania wniosku,
- 6) gospodarstwo domowe – jest to gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem takiego lokalu wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 7) osoba niepełnosprawna – osoba legitymująca się wydanym przez właściwy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności ważnym orzeczeniem ze wskazaniem uprawnień do zmiany warunków mieszkaniowych z powodu naruszonej sprawności i ograniczeń funkcjonalnych z tego tytułu;
- 8) Wójt – Wójt Gminy Gnojnik.

§ 2. 1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkujących na terenie Gminy oraz spełniających kryteria określone w niniejszej Uchwale.

3. Gmina zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale: lokalne mieszkalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach oraz lokale socjalne.

4. Zasady zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy określa odrębna uchwała.

Rozdział II

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

§ 3. Prawo do zawarcia umowy najmu, podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1 Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpoznania wniosku 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas określony, maksymalnie na okres 3 lat.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 5. Wójt na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę na czas nieokreślony, może zastosować na okres 12 miesięcy obniżkę czynszu o 50%. Obniżka taka może być zastosowana w przypadku najemców, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych najemcy lub współzamieszkującego członka rodziny potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział IV

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia,
- 3) są osobami niepełnosprawnymi lub członek ich gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną,
- 4) spełniają warunki kwalifikujące je do poprawy warunków zamieszkiwania, które wskazano w § 6.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

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

- 1) nabyły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone odpowiednimi dokumentami,
- 3) po osiągnięciu pełnoletności opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą (dom dziecka), a przed umieszczeniem w tej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy,
- 4) spełniają warunki kwalifikujące je do poprawy warunków zamieszkiwania, które wskazano w § 6.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Wnioski o przydział lokalu wnioskodawcy składają do Wójta.

2. Wnioskodawca załącza do wniosku:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób,
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku,
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy,
- 4) w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu - kserokopię prawomocnego orzeczenia sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., 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 zakresie niezbędnym do rozpoznania wniosku,
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia i nazwiska na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, podanych do publicznej wiadomości,
- 7) inne dokumenty, które według oceny wnioskodawcy uzasadniają jego uprawnienia do przydziału lokalu.

3. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia braków w terminie określonym w wezwaniu, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

§ 10. Kompletny wniosek przekazuje się do zaopiniowania Komisji Budżetu i Gospodarki Komunalnej Rady Gminy.

§ 11. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o kryteria wskazane w Uchwale.

§ 12. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w Uchwale następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpoznania, o czym wnioskodawca jest informowany pisemnie.

§ 13. 1. Na podstawie zweryfikowanych wniosków opracowana zostaje lista osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu.

2. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów są dopisywani do listy oczekujących.

3. Odmawia się umieszczenia na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do położonego na terenie Gminy lub poza tym terenem innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać.

§ 14. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział wolnego lokalu spośród osób wpisanych na listę oczekujących dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Budżetu i Gospodarki Komunalnej Rady Gminy. Opinia Komisji Budżetu i Gospodarki Komunalnej Rady Gminy nie jest wiążąca dla Wójta.

§ 15. 1 Wójt w terminie do 31 stycznia każdego roku, sporządza i podaje do publicznej wiadomości, raport za rok poprzedni o stanie mieszkaniowego zasobu Gminy, który zawiera:

- 1) liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) liczbę wniosków o najem, które wpłynęły w roku objętym raportem,
- 3) liczbę wniosków rozpatrzonych negatywnie wraz z podaniem przyczyny,
- 4) liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie,
- 5) liczbę wnioskodawców, z którymi zawarto umowę najmu lokalu.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy.

Rozdział VI

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

§ 16. 1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga zgody Wójta w formie pisemnej.

2. Warunkiem uzyskania zgody jest brak zaległości w zapłacie czynszu i opłat.

3. Wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek zainteresowanych.

§ 17.1 Zamiana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a lokatorami lokali z innych zasobów może być dokonana wyłącznie za pisemną zgodą: Wójta i właściciela lokalu z innego zasobu, na wniosek zainteresowanych zamianą.

2. Warunkiem wyrażenia zgody przez Wójta, o której mowa w ust. 1, jest brak zaległości w zapłacie czynszu i opłat przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Lokator lokalu z innego zasobu, w przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego powinien spełniać kryteria dochodowe określone w § 3, a w przypadku najmu socjalnego lokalu kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1.

§ 18. 1. Zamiana lokali, o których mowa w § 16 i § 17, może nastąpić w przypadku, gdy Gmina posiada warunki do realizacji tej zamiany.

2. Wójt może odmówić zamiany lokali, w przypadku, gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

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

§ 19. 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 mieszkalnym opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą ubiegać się, na zasadach określonych w Uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu, jeżeli w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, złożą wniosek, o którym mowa w § 9.

3. W przypadku niewypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i/lub 2, lub w przypadku złożenia wniosku o najem i niespełnienia kryteriów określonych w Uchwale kwalifikujących do najmu, Wójt w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, wszczyna procedurę odzyskania lokalu.

Rozdział VIII

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

§ 20. W przypadku gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, dostosowując propozycję mieszkaniową powinno się uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące u wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego schorzenia narządów ruchu oraz rozkład pomieszczeń pod kątem możliwości swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej.

Rozdział IX

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy

§ 21. 1. Wójt może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań realizowanych na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na pisemny wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gnojniku.

Uzasadnienie

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 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) należy do kompetencji rady gminy.

Dotychczas obowiązywała uchwała Nr XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025, zmieniona uchwałą Nr XX/178/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 13 października 2020 w sprawie zmiany załącznika do uchwały NR XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik stanowi podstawę gospodarowania przez Wójta Gminy Gnojnik mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 powyżej wskazanej ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie 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 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. 2b.

Przyjęcie niniejszej uchwały zapewni racjonalne, sprawiedliwe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wobec powyższego uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na Radę Gminy Gnojnik, dlatego też podjęcie uchwały jest zasadne.

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

mgr Kornelia Pabian