

Załącznik do Uchwały Nr XLII/263/18  
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo  
z dnia 31 stycznia 2018 r.

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

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarniejewo.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - rozumie się gminę Czarniejewo;
- 2) ustawie - rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.);
- 3) zasobie - rozumie się mieszkaniowy zasób gminy Czarniejewo;
- 4) wynajmującym - rozumie się gminę Czarniejewo;
- 5) Burmistrzu - rozumie się Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo;
- 6) dochodzie - rozumie się dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 180);
- 7) najniższej emeryturze - rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującą w dniu złożenia wniosku;
- 8) gospodarstwie domowym - rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

### Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie gminy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 5. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem tylko za zapłatą czynszu wolnego.

§ 6. Odstępuje się od pobierania kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

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

§ 7. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która zamieszkuje na terenie gminy i spełnia łącznie kryteria:

- 1) w lokalu, w którym zamieszkuje na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, albo 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. Gmina wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

2. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

3. Decyzję o przekwalifikowaniu lokalu podejmuje Burmistrz.

§ 9. 1. Do wynajmu lokalu socjalnego może zostać zakwalifikowana wyłącznie osoba, która zamieszkuje na terenie gminy i spełnia łącznie kryteria:

- 1) nie ma tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) w lokalu, w którym zamieszkuje na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, zaś w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 10. Pierszeństwo wynajmowania lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w budynkach do kapitalnego remontu, a konieczność remontu stwierdzona została przez właściwy organ;
- 2) zamieszkują w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, stwierdzony przez właściwy organ, zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej;
- 4) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały, jeżeli z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 2 lat od uzyskania pełnoletności;
- 5) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, co zostało stwierdzone w procedurze Niebieskiej Karty lub osoby przebywające w ośrodkach interwencji kryzysowej;
- 6) po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego nie kwalifikują się do przedłużenia umowy, a spełniają kryteria do otrzymania lokalu komunalnego.

§ 11. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 785), spełniających kryteria określone w § 7.

§ 12. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty:

- 1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. O obniżeniu wysokości czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, wyłączając najemców lokali socjalnych.

3. Najemca może ubiegać się o obniżenie wysokości czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

4. O wysokości obniżki czynszu każdorazowo decyduje Burmistrz.

#### **Rozdział 4.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o poprawę warunków zamieszkiwania.

2. Warunkami zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy są:



- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnych w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, do którego dostęp utrudniony jest przez bariery architektoniczne, a najemca lub inny członek gospodarstwa domowego jest osobą zaliczaną do znacznego stopnia niepełnosprawności ze względu na dysfunkcję narządów ruchu;
- 3) wiek i stan zdrowia najemcy lub innej osoby uprawnionej do zamieszkania.

## **Rozdział 5.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych**

§ 14. 1. Załatwianie spraw o najem lokali mieszkalnych i socjalnych rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, według wzoru określonego w załączniku do niniejszych zasad.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

3. Wnioski o zawarcie umów najmu opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

4. Komisja, o której mowa w ust. 3 powoływana jest przez Burmistrza na okres kadencji Rady Miasta i Gminy Czarniejewo, w drodze zarządzenia.

5. W skład Komisji wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli Rady Miasta i Gminy Czarniejewo;
- 2) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. W pracach Komisji uczestniczy ponadto z głosem doradczym przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo.

7. Do zadań Komisji należy:

- 1) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 3) sporządzanie projektu wykazu osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

8. Ustalenie osób spełniających kryteria, o których mowa w § 7, 9 i 10, następuje w formie rocznych wykazów.

9. Ostateczny wykaz osób zatwierdza Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości.

10. Umieszczenie danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 9 nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

11. Przed zawarciem umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego Burmistrz dokonuje ponownej weryfikacji, mającej na celu ustalenie, czy wnioskodawca nadal spełnia kryteria określone w § 7, 9 i 10 niniejszych zasad.

## **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**

§ 15. Po śmierci najemcy, o ile nie ma osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z rodzicami, rodzeństwem, wnukami i byłym małżonkiem zmarłego najemcy, o ile osoby te pozostały w lokalu, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy zamieszkiwali z nim w lokalu i prowadzili z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, domu lub innej nieruchomości bądź jej części, umożliwiających zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.



§ 16. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, której umowa najmu została wypowiedziana, przy odpowiednim zastosowaniu § 20 ust. 1 niniejszych zasad, umowa najmu lokalu może być zawarta z rodzicami, dziećmi, wnukami, rodzeństwem i osobami przysposobionymi tych osób, którzy pozostali w lokalu, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, której umowa najmu została wypowiedziana, zamieszkiwały i prowadziły z nią wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nadal pozostają w lokalu;
- 3) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 4) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 7 pkt 2 niniejszych zasad;
- 5) nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, domu lub innej nieruchomości bądź jej części, umożliwiających zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Za opuszczenie lokalu, o którym mowa w ust.1, uważa się sytuację, gdy:

- 1) najemca na stałe, bez zamiaru powrotu, opuścił najmowany lokal i przeprowadził się do innego lokalu, w celu sprawowania opieki nad innym członkiem rodziny, zamieszkania z małżonkiem po zawarciu nowego związku małżeńskiego, oraz jeżeli sam wymaga długoterminowej opieki a taką zagwarantuje mu inna osoba lub inny członek rodziny w innym miejscu, lub korzysta z opieki w specjalistycznym ośrodku typu: szpital, hospicjum, dom pomocy społecznej;
- 2) był najemcą, któremu umowa najmu została wypowiedziana, przeprowadził się do innego lokalu.

#### **Rozdział 7.**

#### **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**

§ 17. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest możliwa za zgodą wynajmującego jeżeli:

- 1) spowoduje to poprawę warunków mieszkaniowych najemców;
- 2) umożliwi najemcom spłatę zadłużenia i regulowanie bieżących opłat za lokal;
- 3) w wyniku zamiany zostanie zachowany metraż lokalu przypadający na jedną osobę, o których mowa w § 7 pkt 1 niniejszych zasad;
- 4) najemcy wyrażą pisemną zgodę na zamianę lokali.

§ 18. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest możliwa za zgodą wynajmującego, jeżeli spełnione zostaną warunki określone w § 17, a osoby zajmujące lokale w innych zasobach spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 2 niniejszych zasad.

§ 19. Zamiana lokali może nastąpić w wyniku inicjatywy Burmistrza, o ile najemcy wyrażą na to zgodę, w przypadku zaległości w opłatach za używanie lokalu, niepełnosprawności najemcy lub członków gospodarstwa domowego w przypadku, gdy lokal został przeznaczony do sprzedaży, a najemca nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

#### **Rozdział 8.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 20. 1. Upoważnia się Burmistrza do ponownego zawarcia umowy najmu z byłym najemcą, któremu wypowiedziano tytuł prawny do lokalu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2, pkt 1-3 ustawy, jeżeli:

- 1) nie opuścił on lokalu i nadal w nim zamieszkuje;
- 2) ustały przyczyny będące podstawą wypowiedzenia umowy;
- 3) nie wydano wobec niego sądowego nakazu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu;
- 4) przez ostatnie 6 miesięcy nie zalegał z opłatami za bezumowne korzystanie z lokalu;
- 5) nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, domu lub innej nieruchomości bądź jej części mogących stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Zawarcie umowy najmu w okolicznościach, o których mowa w ust. 1 może nastąpić tylko raz, na pisemny wniosek byłego najemcy.

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo



Jan Kuzpiński