

**UCHWAŁA NR XXX/241/2021  
RADY GMINY CZERNIKOWO**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Czernikowo**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Celem niniejszej uchwały jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz regulacja zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernikowo i kryteriów, jakie powinny spełnić osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Czernikowo.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

3. 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 (Dz. U z 2020 r. poz. 611);
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Czernikowo;
- 3) najniższej emeryturze –należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 4) Wójcie –należy rozumieć Wójta Gminy Czernikowo;
- 5) dochodzie –należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2019.2133 z późn. zm.) ;
- 6) gospodarstwie domowym –należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);

**Rozdział 2.**

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

§ 2.1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

5. Weryfikacja dochodu następuje w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

**§ 3.** O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 4. 1.** Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust. 2 oraz:

- 1) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) najemca będący osobą niepełnosprawną lub prowadzącą wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, jeśli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne istotne okoliczności.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 5. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Gminy Czernikowo 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) 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, wyjątkowa sytuację rodzinną 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.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają któryś z następujących warunków:

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

### **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**

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach.

3. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

5. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.

§ 8. 1. Gminie przysługiwało będzie prawo do zamiany lokalu na inny w przypadku :

- 1) gdy najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) jeżeli najemca w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 3) wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji o wyłączeniu z użytkowania budynku lub lokalu.

### **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**

§ 9. 1. Najem lokali może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Gminy Czernikowo przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) stan rodziny (stopień pokrewieństwa, wiek członków rodziny);
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali w przypadkach określonych w uchwale oraz postępowaniem związanym z zamianami lokali na lokale wolne, pełni Komisja Mieszkaniowa.

7. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Czernikowo w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinny wchodzić:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;

- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) 2 radnych Gminy Czernikowo.

8. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków ubiegających się o wynajęcie lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajem lokalu.

9. Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

10. Ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

## **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**

**§ 10.** 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem/pełnoletni zstępni i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o przyznanie tytułu prawnego nie posiada takiego tytułu do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat;
- 3) spełniają kryterium dochodowe określone w §2;
- 4) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były regularnie.

3. Osoby o których mowa w ust. 2, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 11.** 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku, jeśli lokal nie jest wyposażony w windę lub inne urządzenie nośne;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

2. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

3. W stosunku do osób z innymi rodzajami niepełnosprawności wskazany lokal będzie uwzględniał indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej określone w uzgodnieniu z tą osobą.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach 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**

§ 12. 1. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czernikowie.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód wynosi co najmniej 100 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego i których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 15. Traci moc uchwała Nr VI/29/2007 Rady Gminy Czernikowo z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2007 r. nr 69, poz. 1139).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernikowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Rafał Rutkowski**