

z dnia 22 czerwca 2011 roku

w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. nr 28, poz. 142 i 146, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) **Rada Gminy Czarnków uchwala, co następuje:**

## Rozdział I

### Postanowienia ogólne

§1. 1. Przepisy uchwały regulują zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków i ustalają kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Gmina Czarnków na zasadach i w przypadkach przewidzianych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale mieszkalne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

§2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Czarnków.

2. Zasób, o którym mowa w ust. 1 stanowią:

- 1) lokale mieszkalne o powierzchni do 80 m<sup>2</sup> – będące pełnowartościowymi mieszkaniami służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,
- 2) lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,

- 3) lokale socjalne – lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, mogą to być lokale o obniżonym standardzie.

## **Rozdział II**

### **Warunki najmu i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego**

**§3.** Lokale mieszkalne i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez gminę Czarnków osobom pełnoletnim, które:

- 1) zamieszkują w warunkach, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>,
- 2) mieszkają w lokalach, które wg opinii organu nadzoru budowlanego zagrażają życiu lub mieniu jego mieszkańców – w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji nadzoru budowlanego o zagrożeniu dla życia i mienia mieszkańców lokalu,
- 3) mieszkają w pomieszczeniach, które nie spełniają warunków określonych przepisami odrębnymi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 4) opuszczają zakłady karne, areszty śledcze i nie posiadają miejsca do zamieszkania, a zamieszkujące na terenie Gminy Czarnków na pobyt stały przed umieszczeniem w zakładzie karnym.

**§4.** Kryteria dochodowe spełniają osoby, u których:

- 1) przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 120 % kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- 2) przy ubieganiu się o przydział lokalu socjalnego:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym średni miesięczny dochód liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury oraz w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej i w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym średni miesięczny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny liczony z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50 % kwoty najniższej emerytury i w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz w kwartale bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

**Uwaga:** Przez dochód należy rozumieć dochód ustalony zgodnie z definicją dochodu określoną w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 71, z 2001r. poz. 734 ze zmianami)

**Uwaga:** Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę wskazaną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§5. Kryteria mieszkaniowe i dochodowe wymienione w §3 i §4 winne być spełnione łącznie.

### **Rozdział III**

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

§6. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej, lokalu o wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

§7. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zmianę lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

## Rozdział IV

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

§8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, bądź lokalu socjalnego, otrzymają osoby, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) okresu oczekiwania na przydział mieszkania ( data złożenia wniosku),
- 2) sytuacji mieszkaniowej ( wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia jego wyposażenia w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują),
- 3) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny ( rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich),

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie lokalu lub z osobami, które znalazły się w niedostatku wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych,
- 2) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu),
- 3) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 4) opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo – wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Czarnków.

3. Wnioski o ujęcie na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od osób wymienionych w ust. 2.1 będą przyjmowane z pominięciem kryteriów określonych w §3 i § 4.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.

2. Zamiana może być dokonana po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Czarnków.

3. Gmina Czarnków odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 2) którakolwiek z osób (najemców) ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należności czynszowych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie ich spłaty,
- 3) w wyniku zamiany, w którymkolwiek z lokali, doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§10. 1. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny lub lokal socjalny z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są złożyć wniosek o umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, wraz z wymaganymi załącznikami

2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego przyjmowane są do dnia 31 października każdego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu do Urzędu Gminy Czarnków. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w roku następnym.

§11. 1. Organem opiniodawczym Wójta Gminy Czarnków w sprawach najmu jest Komisja Mieszkaniowa, która została powołana Zarządzeniem Wójta Gminy Czarnków.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje złożone wnioski i sporządza projekty listę przydziału lokali mieszkalnych oraz listę przydziału lokali socjalnych.

**§12.** Wójt Gminy Czarnków może zlecić Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Czarnkowie przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

**§13.** 1. Wójt Gminy Czarnków, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskania lokali, sporządza roczne listy osób uprawnionych do otrzymania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

2. Roczne listy sporządza się na dzień 31 grudnia bieżącego roku i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czarnków na okres jednego miesiąca.

3. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego następuję według kolejności wpływu wniosków.

**§14.** 1. Osoby znajdujące się na listach, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia lokalu bez uzasadnionej przyczyny, zostają skreślone z listy.

2. Osoby skreślone z listy, mogą ponownie złożyć wniosek o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego po upływie 2 lat.

**§15.1.** Kryteria określone w §3 i §4 niniejszej uchwały, uprawniające do otrzymania lokalu, muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. W przeciwnym przypadku, następuje skreślenie danej osoby z listy.

2. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca jest zobowiązany do przedstawienia informacji o swoim dochodzie oraz o aktualnej sytuacji mieszkaniowej.

**§16.** Bez zachowania trybu, określonego w niniejszym rozdziale, mogą być zawierane umowy najmu z innymi osobami z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

## 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.

§17. Wójt Gminy Czarnków może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mogą przekwaterować się do nowego miejsca zamieszkania z uwagi na to, że:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- 2) w przypadku przekwaterowania się wszystkich osób, w nowym miejscu zamieszkania powstałoby zagęszczenie.

§18. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Wójt Gminy Czarnków wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 1, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

§19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub §17 niniejszej uchwały, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy Czarnków.

2. Wójt Gminy Czarnków wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, i w tym celu wyznacza termin na przekazanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

## Rozdział VIII

### Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

§20. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m<sup>2</sup> zwolnione przez dotychczasowych najemców, oddawane są w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, spełniających kryteria wymienione w §3 i §4.

## Rozdział IX

### Postanowienia końcowe

§21. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała nr XXIX/292/2001 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czarnków

*Henryk Mielicki*



## UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr IX/68/2011 Rady Gminy Czarnków

z dnia 22 czerwca 2011 roku

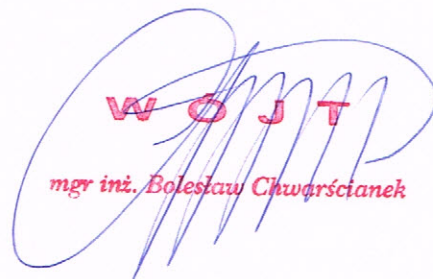
w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do zadań własnych gminy.

Gmina Czarnków realizuje te potrzeby w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, z późniejszymi zmianami) warunki i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnków uchwała Rada Gminy.

Poprzednia Uchwała Nr XXIX/292/2001 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnków, ograniczała możliwość ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego tylko dla osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz dla osób zameldowanych na pobyt stały i faktycznie przebywających na terenie gminy Czarnków w okresie ostatnich 5 lat (dotyczy osób przybyłych na teren Gminy).

W tej sytuacji podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Gminy Czarnków uważa się za uzasadnione.

  
W O J T  
mgr inż. Bolesław Chwałczanek