

**UCHWAŁA NR LIII/424/23
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Czarniejewo**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Czarniejewo uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarniejewo, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XLII/263/18 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarniejewo.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

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

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) urzędzie – rozumie się Urząd Miasta i Gminy Czarniejewo;
- 3) ustawie - rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.);
- 4) zasobie - rozumie się mieszkaniowy zasób gminy Czarniejewo;
- 5) wynajmującym - rozumie się gminę Czarniejewo;
- 6) Burmistrzu - rozumie się Burmistrza Miasta i Gminy Czarniejewo;
- 7) dochodzie - rozumie się dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 8) 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;
- 9) gospodarstwie domowym - rozumie się gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 10) osobie niepełnosprawnej – rozumie się osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.).

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy oraz tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali mieszkalnych z tego zasobu.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo dysponuje zasobem mieszkaniowym gminy.

3. W skład zasobu wchodzi lokale mieszkalne, w tym lokale z najmem socjalnym, a także lokale związane ze stosunkiem pracy i pomieszczenia tymczasowe.

4. Lokale mieszkalne wynajmowane są osobom, które zamieszkują na terenie gminy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Lokale związane ze stosunkiem pracy wynajmowane są wyłącznie osobom zatrudnionym przez urząd lub gminną jednostkę organizacyjną na czas trwania tego stosunku (czas oznaczony). Decyzję o wynajęciu lokalu podejmuje Burmistrz.

§ 4. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali z najmem socjalnym oraz lokali związanych ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Najemcy nie mają prawa do podnajmowania lokali.

§ 5. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddawane w najem tylko za zapłatą czynszu wolnego z zastrzeżeniem § 15.

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

Rozdział 3.

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

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

- 1) nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu;
- 2) w lokalu, w którym zamieszkuje na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m² 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:
 - a) 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Do wynajmu lokalu z najmem socjalnym na czas oznaczony może zostać zakwalifikowana wyłącznie osoba, która zamieszkuje na terenie gminy i spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu;
- 2) w lokalu, w którym zamieszkuje na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m² 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:
 - a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. 1. Średni miesięczny dochód o którym mowa w § 7 pkt 3 oraz w § 8 pkt 3, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość osób, a następnie ilość miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. Weryfikacja dochodów o którym mowa § 7 pkt 3 oraz § 8 pkt 3 odbywa się dwukrotnie, tj. w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, jeżeli umowa zostaje zawarta po 60 dniach od dnia złożenia wniosku.

§ 10. Wobec najemców lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 11. Warunki obniżania czynszu określają zapisy Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czerniejewo.

§ 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 z najmem socjalnym.

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.

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

§ 13. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Czerniejewo;
- 2) zamieszkują w budynkach do kapitalnego remontu, a konieczność remontu stwierdzona została przez właściwy organ;
- 3) zamieszkują w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, stwierdzony przez właściwy organ, zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 4) podlegają przekwaterowaniu w wyniku prowadzonych przez gminę inwestycji;
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobu gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) dochodowe określone w § 7.

§ 14. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) zamieszkują na terenie gminy Czerniejewo;
- 2) utraciły lokal w skutek 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, takiego jak: pożar, powódź, katastrofa budowlana lub inne;
- 3) są osobami bezdomnymi objętymi programem wychodzenia z bezdomności zgodnie z art. 49 ustawy o pomocy społecznej, której ostatnim miejscem zamieszkania była gmina Czerniejewo;
- 4) opuszczają rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Czerniejewo pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią nie później niż 12 miesięcy od dnia opuszczenia ww. miejsca pobytu;
- 5) są samotne lub rodzinom, z którymi zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności;
- 6) którym umowa najmu socjalnego wygasła, a które nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy;
- 7) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, co zostało stwierdzone w procedurze Niebieskiej Karty lub osoby przebywające w ośrodkach interwencji kryzysowej;
- 8) których warunki mieszkaniowe oraz sytuacja materialna kwalifikują do zawarcia umowy najmu socjalnego - osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, mieszkające w lokalu w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

2. Umowy najmu socjalnego zawierane są na czas oznaczony.

3. Osoby ubiegające się o przedłużenie najmu socjalnego zajmowanego lokalu nie powinny posiadać zadłużeń w opłatach za dotychczasowe jego zajmowanie.

§ 15. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1744 z późn. zm.) spełniających kryteria określone w § 7 lub § 8.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

2. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu o obniżonym standardzie technicznym:
 - a) brak kuchni, łazienki lub wc,
 - b) bez ogrzewania,
- 4) wiek i stan zdrowia najemcy lub innej osoby uprawnionej do zamieszkania;
- 5) bezdomność;
- 6) zamieszkiwanie w pomieszczeniach lub lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 7) przemoc w rodzinie;
- 8) wychowanka opuszczającego rodzinę zastępczą lub rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności.

3. Najemca ubiegający się o poprawienie warunków zamieszkania powinien wykazać, że w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku nie zalegał z zapłatą bieżącego czynszu i opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 17. Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny:

- 1) sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny;
- 2) osoby ubiegające się o przydział lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku w urzędzie, którego wzór stanowi załącznik do niniejszych zasad;
- 3) do wniosku należy dołączyć:
 - a) deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów, uwzględniającą osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tego dokumentu,
 - b) oświadczenie o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego, uwzględniające osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tego dokumentu,
- 4) wnioski wpływające do urzędu wstępnie rozpatrywane są przez pracownika urzędu prowadzącego sprawy gospodarki mieszkaniowej, który weryfikuje je pod względem kompletności. W przypadku, gdy dany wniosek jest niekompletny, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia braków tego wniosku w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie braków wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania;
- 5) wnioski niespełniające kryteriów określonych niniejszą uchwałą rozpatrywane są negatywnie;
- 6) wnioski spełniające kryteria określone niniejszą uchwałą rozpatruje się pozytywnie;
- 7) przydział lokalu:
 - a) propozycję najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu mieszkalnego składa Burmistrz,
 - b) w przypadku, gdy osoba znajdująca się na liście osób oczekujących na przydział lokalu dwukrotnie nie przyjmie zaproponowanego lokalu, to zostaje wykreślona z danej listy,

- c) w przypadku, gdy minęło 60 dni od dnia złożenia wniosku, a umowa najmu lokalu nie została zawarta, to następuje druga weryfikacja dochodów wnioskodawcy według kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Wnioskodawca zostaje pisemnie wezwany do złożenia w określonym terminie aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W przypadku, gdy wnioskodawca nie dokona danej aktualizacji, zostaje wykreślony z listy osób oczekujących,
- 8) kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu albo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa;
- 9) komisja, o której mowa w pkt 8 powyżej powoływana jest przez Burmistrza na okres kadencji Rady Miasta i Gminy Czarniejewo, w drodze zarządzenia;
- 10) w skład Komisji wchodzi:
- a) dwóch przedstawicieli Rady Miasta i Gminy Czarniejewo,
 - b) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 11) w pracach Komisji uczestniczy ponadto z głosem doradczym przedstawiciel urzędu;
- 12) społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem doradczym i opiniodawczym w sprawach związanych z ustalaniem uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu z osobami ubiegającymi się o zawarcie tych umów z zasobu mieszkaniowego gminy Czarniejewo. Do zadań Komisji należy:
- a) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem, poprawę lub zmianę lokalu,
 - b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
 - c) sporządzanie, na podstawie listy oczekujących, projektu wykazu osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy,
- 13) protokół z posiedzenia Komisji oraz listę osób oczekujących na najem sporządza się każdorazowo po posiedzeniu Komisji oraz przekazuje do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Burmistrza;
- 14) projekt wykazu osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego sporządzany jest raz w roku w ostatnim kwartale, na podstawie zaktualizowanej listy osób oczekujących. Aktualizację listy przeprowadza się w ostatnim kwartale danego roku kalendarzowego poprzez pisemne wezwanie wnioskodawcy do złożenia w określonym terminie aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 15) w przypadku, gdy w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca umieszczony na liście osób oczekujących na najem lokalu nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, następuje jego wykreślenie z danej listy;
- 16) niezłożenie przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego powoduje wykreślenie wnioskodawcy z listy osób oczekujących;
- 17) każdy z wnioskodawców obowiązany jest informować pisemnie Burmistrza o każdorazowej zmianie miejsca swojego zamieszkania albo zmianie adresu do korespondencji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja związana z postępowaniem aktualizacyjnym jak też inna korespondencja dotycząca postępowania związanego z ustaleniem uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, wysyłana na adres wskazany we wniosku uważana będzie za doręczoną;
- 18) każdy z wnioskodawców obowiązany jest informować pisemnie Burmistrza o zmianach mających wpływ na jego sytuację mieszkaniową oraz dochodową;
- 19) umieszczenie osoby na liście osób oczekujących, nie stanowi zobowiązania gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku;
- 20) posiedzenia Komisji zwoływane są nie rzadziej niż raz na pół roku;
- 21) corocznie do dnia 31 grudnia danego roku, po zweryfikowaniu wnioskodawców umieszczonych na liście osób oczekujących przekazuje się projekt wykazu osób oczekujących na najem do zatwierdzenia przez Burmistrza. Ostateczny roczny wykaz osób zatwierdzony przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo.

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

§ 18. 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.

§ 19. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, której umowa najmu została wypowiedziana, przy odpowiednim zastosowaniu § 30 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 3 lub § 8 pkt 3 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 najemca, któremu umowa najmu została wypowiedziana, przeprowadził się do innego lokalu.

§ 20. W przypadku zgonu osoby, której umowa najmu lokalu została wypowiedziana, umowa najmu lokalu może zostać zawarta z rodzicami, dziećmi, wnukami, rodzeństwem i osobami przysposobionymi tych osób, którzy pozostali w lokalu, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci osoby, 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, bądź zawarły ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia;
- 4) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 7 pkt 3 lub § 8 pkt 3 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.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. 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, przy uprzednim podpisaniu umowy z gminą na ratalną spłatę zadłużenia;
- 3) umożliwi swobodnie poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy, bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 4) w wyniku zamiany zostanie zachowany metraż lokalu przypadający na jedną osobę, o których mowa w § 7 pkt 2 lub § 8 pkt 2 niniejszych zasad;
- 5) najemcy wyrażą pisemną zgodę na zamianę lokali.

2. Zamiana lokalu może nastąpić w drodze przekazania do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lub w drodze wzajemnej zamiany lokali między najemcami.

3. Zamiana zostaje dokonana na wniosek zainteresowanego lub z urzędu.

4. Zamiana lokali może nastąpić w wyniku inicjatywy Burmistrza, o ile najemcy wyrażą na to zgodę, w przypadku:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu, przy uprzednim podpisaniu umowy z gminą na ratalną spłatę zadłużenia;
- 2) niepełnosprawności najemcy lub członków gospodarstwa domowego;
- 3) w przypadku, gdy lokal został przeznaczony do sprzedaży, a najemca nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

5. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu na wniosek najemcy może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) najemca długotrwale zalega z opłatami z tytułu najmu i nie podejmuje kroków w kierunku spłaty zadłużenia;
- 2) najemca w trakcie trwania umowy najmu nie wywiązywał się należycie z obowiązków wynikających z art. 6b ustawy;
- 3) dotychczas zajmowany lokal został zdewastowany przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego.

§ 22. Lokale zamienne przeznaczone są dla osób:

- 1) przekwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 2) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w nim zamieszkujących;
- 3) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez gminę;
- 4) przekwaterowanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez gminę.

§ 23. 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 § 21, a osoby zajmujące lokale w innych zasobach spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 3 lub § 8 pkt 3.

Rozdział 9.

Zasady najmu pomieszczeń tymczasowych

§ 24. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu z najmem socjalnym lub zamiennego z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

§ 25. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawierana jest na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 26. 1. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

3. Osoby zajmujące pomieszczenia tymczasowe mogą ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 27. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu z najmem socjalnym.

Rozdział 10.

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

§ 28. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225).

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

3. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać w szczególności poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na parterze lub na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 3) posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu, o którym mowa w powyższym ust. 1;
- 4) drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator;
- 5) komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności;
- 6) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 29. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, po zasięgnięciu opinii Komisji mieszkaniowej.

2. Po złożeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przeglądu wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod względem możliwości utworzenia lokalu spełniającego wymogi określone w odrębnych przepisach.

3. Przekazywanie lokalu na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 30. 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;
- 6) prawidłowo korzystał z lokalu.

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

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....

.....
(adres zamieszkania)

.....
(nr telefonu)

....., dnia

Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo

ul. Poznańska 8
62-250 Czarniejewo

WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO
WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU Z NAJMEM SOCJALNYM*

Zwracam się z prośbą o przydzielenie mi lokalu mieszkalnego/lokalu z najmem socjalnym* z zasobów mieszkaniowych gminy Czarniejewo dla niżej wymienionych osób:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy (żona, syn itd.)
1.			(wnioskodawca)
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Prośbę swoją uzasadniam tym, że:

.....
.....

Lokal wyposażony jest w:

- instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, wc, łazienkę* ,
- ogrzewanie: centralne/piec/inne* (opisać jakie)

7. Zaległości z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu na dzień nie występują/występują* w wysokości

8. Występujące nieprawidłowości w lokalu, zły stan techniczny (np. lokal jest położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego)

9. Dodatkowe informacje i opinie administratora (np. wypowiedzenie umowy najmu, niszczenie mienia, wykroczenia przeciw porządkowi domowemu)

.....
(data)

.....
(pieczęć i podpis właściciela lub zarządcy*)

W mieszkaniu o które się ubiegam wspólnie ze mną zamieszkiwać będą osoby niepełnosprawne: TAK – NIE* .

Ilość wszystkich osób, które wspólnie ze mną będą zamieszkiwały lokal: (podać ilość osób).

.....
(data)

.....
(podpis wnioskodawcy)

* niepotrzebne skreślić

Do wniosku należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 2) deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów, uwzględniającą osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tego dokumentu:
 - a) w przypadku osób fizycznych zatrudnionych na podstawie umowy o pracę: zaświadczenie o zatrudnieniu i o dochodach z ostatnich 3 miesięcy,
 - b) w przypadku emerytów i rencistów: kopie decyzji lub odcinków o przyznaniu świadczenia (renty lub emerytury),
 - c) w przypadku otrzymywania świadczeń z opieki społecznej: kopie decyzji o przyznanych świadczeniach,
 - d) w przypadku pracy dorywczej lub o innym charakterze w tym o dochodach uzyskiwanych z działalności gospodarczej prowadzonej na własny rachunek: oświadczenie o dochodach,
 - e) w przypadku niepełnosprawności: orzeczenie o niepełnosprawności lub zaświadczenie lekarskie potwierdzające konieczność zmiany warunków mieszkaniowych,
 - f) w przypadku wniosku o przydział lokalu przystosowanego dla potrzeb osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim przedłożenie: orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności oraz zaświadczenie lekarskiego potwierdzającego konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim przez osobę ubiegającą się o nowy lokal lub członka jej rodziny,
 - g) w przypadkach wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych dołączyć postanowienie sądowe o umieszczeniu w domu dziecka lub w rodzinie zastępczej, postanowienie o rozwiązaniu stosunku rodzinnego po uzyskaniu pełnoletności przez wnioskodawcę,
 - h) w przypadku bezdomności dołączyć potwierdzenie wydane przez kierownika schroniska,
 - i) w przypadku przemocy w rodzinie dołączyć wyrok sądowy lub inny dokument poświadczający zaistniałą sytuację,
 - j) wypowiedzenie umowy najmu,
 - k) inne dokumenty uzasadniające przydział lokalu wnioskodawcy i członkom rodziny wskazanym we wniosku, np. decyzje organu nadzoru budowlanego.

*„Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), informuje Pana/Panią, że: **Administratorem przetwarzanych Pana/ Pani danych osobowych jest: Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo ul. Poznańska 8, 62-250 Czarniejewo. Dodatkowe informacje dotyczące ochrony danych osobowych mogą Państwo znaleźć na stronie:** <http://www.czarniejewo.pl/asp/Informacje,Kontakt,RODO,515>*

Uzasadnienie
do uchwały nr LIII/424/23
Rady Miasta i Gminy Czarniejewo

z dnia 29 marca 2023 r.

Zgodnie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) do kompetencji rady należy ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarniejewo. Zasady te powinny w szczególności określać:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a zasobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b;
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Z uwagi na konieczność dostosowania dotychczas obowiązujących zasad w gminie Czarniejewo do aktualnych przepisów należało przygotować uchwałę.

Projekt uchwały uzyskał pozytywną opinię na wspólnym posiedzeniu połączonych Komisji Rady Miasta i Gminy Czarniejewo w dniu 22 marca 2023 roku.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.