

## **UCHWAŁA NR VI/59/2015**

### **RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**

**z dnia 27 kwietnia 2015 roku**

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

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 2013 r. poz. 594) i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział I**

##### **Postanowienia ogólne**

###### **§ 1**

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

###### **§2**

Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

#### **Rozdział II**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

###### **§ 3**

1. Umowa najmu na czas nieoznaczony zawierana jest przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Umowę najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

###### **§ 4**

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
  - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
  - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
  - 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
  - 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania według przepisów o dodatkach mieszkaniowych – art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.).
4. Na wniosek najemcy lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:
  - 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) o 40 % przy dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 35 % najniższej emerytury,
    - b) o 20 % przy dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 55 % najniższej emerytury.
  - 2) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) o 40 % przy dochodzie nie przekraczającym 70 % najniższej emerytury,
    - b) o 20 % przy dochodzie nie przekraczającym 100 % najniższej emerytury.
5. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz najemców lokali socjalnych.
6. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nieuregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o wstrzymaniu powoduje jej wygaśnięcie.
7. Obniżki czynszu, o której mowa powyżej, udziela się na okres 12 miesięcy.

### **Rozdział III**

#### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony.**

##### **§ 5**

Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną uważa się:

- osoby zamieszkiwane w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 5 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w nim, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>;

- osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu mieszkalnego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- osoby, które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,
- osoby, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkalnych w dotychczas zajmowanym lokalu,
- osoby, które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu

## § 6

O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony mogą się ubiegać osoby, które spełniają poniższe warunki:

- a) zamieszkujące na terenie gminy Czarna Dąbrówka,
- b) wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie gminy Czarna Dąbrówka (np.: korzystają z pomocy socjalnej z GOPS, dzieci uczęszczają do szkoły na terenie gminy Czarna Dąbrówka).

## Rozdział IV

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

## § 7

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony będą zawierane z osobami:
  - nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu;
  - które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
  - zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
  - zamieszkującymi w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienie lokalu i przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego;
  - których uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści w granicach określonych w §4 ust. 1,
  - zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;

- ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
  - zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.
2. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:
- osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
  - osoby opuszczające placówki opiekuńczo – wychowawcze, które nie mają możliwości powrotu do rodziny i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
  - osoby, które pozbawione zostały mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
  - osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
  - osoby, których uzyskiwany dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach określonych w §4 ust. 2.

## § 8

**Ustala się niżej wymienione kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>:**

1. lokal zostanie oddany w najem rodzinie liczącym 8 i więcej osób;
2. w przypadkach, kiedy nie będzie wniosków rodzin liczących 8 i więcej osób, lokal taki zostanie oddany rodzinie o mniejszej ilości osób;
3. w przypadku, gdy rodzina będzie liczyła mniej niż 6 osób, czynsz za lokal zostanie podwyższony o 50 % stawki bazowej.

## § 9

Obligatoryjnie orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wyżej wymienionych osób jest wyłączone, jeżeli osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Ponadto prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które zbyły lub przekazały lokal/budynek mieszkalny lub wymeldowały się dobrowolnie z dotychczasowego lokalu. Co należy podkreślić, prawo to nie przysługuje również osobom, które opuściły dotychczas zajmowany lokal nie dokonując z zarządcą rozliczenia z zobowiązań wynikających z umowy najmu (np. nie płacenia czynszu), a także osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec, której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

#### **§ 10**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego,
2. Zamiany lokali można dokonać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy z osobami:
  - które zamieszkują w lokalach o nadmiernym zagęszczeniu;
  - które w wyniku powstania warunków rodzinnych uzasadniających do zmiany miejsca zamieszkania;
  - które zajmują lokal mieszkalny niedostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych jego lub członka jego rodziny, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim na inny lokal, który będzie dostosowany do jego potrzeb zdrowotnych.
3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów

## **Rozdział VI**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wystąpiły po śmierci najemcy.**

#### **§11**

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo oraz pełnoletni zstępni rodzeństwa, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą

## **Rozdział VII**

### **Kryteria wyboru osób i tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem lokali socjalnych.**

#### **§12**

1. Wójt powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.
2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o pomoc mieszkaniową oraz projekty list.

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Komisja mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej lub wywiadu środowiskowego.

## **Rozdział VIII**

### **Postanowienia końcowe.**

#### **§13**

W przypadkach nieobjętych postanowieniami niniejszej uchwały decyzje w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu podejmuje Wójt Gminy.

#### **§14**

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr V/41/2015 Rady Gminy Czarna Dąbrówka w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy

#### **§15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka.

#### **§16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Czarna Dąbrówka

*Tadeusz Gralak*