

**UCHWAŁA NR XXIII/181/2020  
RADY MIEJSKIEJ W CZŁOPIE**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Człopa oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Człopa.

2. 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) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 3) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Człopa;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) Burmistrza – należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Człopa;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;
- 9) 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);
- 10) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Człopa;
- 11) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Człopa;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. 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 nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 3. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Człopie w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Człopa na lata 2021-2025.

## **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m<sup>2</sup>;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia, wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m<sup>2</sup> oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m<sup>2</sup>.

## **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 mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:**

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 1 oraz § 4 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie
- 4) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 2 oraz § 4 ust. 1 niniejszej uchwały;

- 2) najemcy pozbawionemu najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i jest pełną sierotą, bądź nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz z najemcami i właścicielami innych lokali nie wchodzących w skład zasobu, z tym, że zamiana z właścicielami musi być uwarunkowana przeniesieniem prawa własności lokalu na dotychczasowego najemcę lokalu z zasobu.

2. Zamiana taka wymaga pisemnej zgody Burmistrza i wydawana jest w przypadku, gdy przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lub względy społeczne.

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

- 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu lub,
- 2) dewastuje lokal lub,
- 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub,
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

4. Warunek określony w ust. 3 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w sekretariacie Urzędu.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

§ 8. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja w składzie co najmniej 4 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania i odwołania członków Komisji i określenia regulaminu jej działania.

3. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9. Komisja po analizie wniosków przedkłada Burmistrzowi propozycję zaktualizowanej listy po posiedzeniu, które odbywa się nie rzadziej niż raz na kwartał.

§ 10. 1. Każda osoba, która złożyła wniosek o przydział lokalu, zobowiązana jest raz do roku do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku nie dokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje w postaci skreślenia z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty, lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędną przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

4. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

5. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

§ 11. 1. Osobom, będącym na liście, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

2. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia

§ 12. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 13. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

## **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**

§ 14. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) żadna z osób ubiegających się o zawarcie umowy nie posiada tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do tego lokalu, oraz żadna z tych osób nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego,
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu nie był krótszy niż 10 lat,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
- 4) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1 pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 15. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 16. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U z 2020r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U z 2020, poz. 821).

#### **Rozdział 10.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 17. Ustala się wzór „Wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkalnego zasobu Gminy Człopa” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 18. Traci moc uchwała nr XVIII/144/2008 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 14 listopada 2008 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Człopa.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Człopie

  
Zbigniew Tymecki

## WNIOSEK

### o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Człopa

Nazwisko i imię .....

Nr telefonu .....

Adres zamieszkania .....

#### I. Dane o wnioskodawcy i osobach z nim zamieszkałych

w lokalu nr ....., domu nr ....., przy ul. .... w .....

Lp.	Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa	Stan cywilny

#### II. Dane o zajmowanym lokalu:

1. Nazwisko i imię głównego najemcy (właściciela) lokalu .....

2. Zajmowane obecnie mieszkanie jest lokalem kwaterunkowym, spółdzielczym, lokatorskim, własnościowym, innym .....

3. Mieszkanie położone w budynku mieszkalnym, niemieszkalnym, przeznaczonym do rozbiórki, zakładowe, przechodnie\*

III. Składa się z ..... pokoi o powierzchni każdego pokoju: 1 ..... m2, 2 .....m2,

3. ....m2, 4.....m2, 5.....m2,

kuchni .....m2,

\* niepotrzebne skreślić

łazienki .....m2,

wc.....m2

przedpokoju .....m2

Powierzchnia użytkowa .....m2

Powierzchnia mieszkalna .....m2

Przydzielone na podstawie umowy-decyzji nr ..... z dnia .....

Zajęte samowolnie\*

Bez tytułu prawnego\*

Mieszkanie położone jest na parterze, pięttrze ..... i jest wyposażone w instalację wodną kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, wc i łazienkę \*

.....  
(pieczętka i podpis Administratora budynku)

#### IV. O lokal mieszkalny ubiegają się:

Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa	Zarobek miesięczny

#### Do wniosku dołączam:

- zaświadczenie o dochodach z zakładu pracy z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- zaświadczenie z Urzędu Pracy o zarejestrowaniu na liście bezrobotnych i wysokości pobieranych zasiłków, oświadczenie osoby prowadzącej działalność gospodarczą o wysokości osiągniętych dochodów z ostatnich 6 miesięcy);
- orzeczenie o niepełnosprawności
- prawomocne orzeczenia sądów (rozwód, separacja, eksmisja)

\_\_\_\_\_  
\*niepotrzebne skreślić

