

**UCHWAŁA NR XXIX/260/21  
RADY GMINY SICIENKO**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sicienko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) oraz 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 2020 r., poz. 611 z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sicienko.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XVI/95/2004 Rady Gminy Sicienko z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sicienko (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom z 28.04.2004 r., Nr 55, poz. 943).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sicienko

**Arkadiusz  
Kazimierz Szczepaniak**

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sicienka

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

§ 1. 1 Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sicienka. Zasady stosowane są również do lokatorów żądających zawarcia najmu na czas oznaczony.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2019r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 2) **najniższej emeryturze**- należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
- 4) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Sicienka;
- 5) **Komisji** - należy przez to rozumieć Komisję Społeczną Mieszkaniową;
- 6) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021r. poz. 573).

### Rozdział 2.

#### 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

§ 2. Umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, nie może przekraczać:

- a) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, nie może przekraczać:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w § 4 i 5, stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku, o którym mowa w §12 ust.1, ustalony w sposób określony w ust. 1, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 3.

3. Postanowienia § 4 i 5 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.** 1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

2. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 2.

3. Obniżki czynszu udziela Wójt w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Wójta.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 6.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbioru w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego.

**§ 7.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

**§ 8.** 1. Kwalifikacji osób, z którymi będą zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony dokonuje się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Sicienko.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) kontrola warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal;
- 2) przedkładanie Wójtowi Gminy propozycji do projektu listy oczekujących;
- 3) kontrola prawidłowości umieszczania osób na liście;
- 4) opiniowanie odwołań, skarg, wniosków.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Sicienko.

**§ 9.** Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. Wniosek o najem lokalu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Sicienko.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania;
- 2) informację o stanie rodzinnym wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) informację o dochodzie członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Wnioski będą rozpatrywane tylko, jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.

4. Wnioski opiniowane są przez Komisję powołaną przez Wójta Gminy Sicienko.

5. Decyzje o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Sicienko, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 11. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy z powodu niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 6.**

### **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**

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Sicienko.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 11.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy Sicienko na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

#### **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**

§ 13. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli osoby te osiągają dochody określone w § 4 i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 14. Wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami o których mowa w § 15.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku bez barier architektonicznych;
- 2) posiadać zainstalowane uchwyty i barierki umożliwiające poruszanie się osoby z dysfunkcją ruchową;

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

4. Osoba z niepełnosprawnością ruchową lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 2.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego**

§ 16. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Sicienko, mogą zostać wyznaczone lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 821 z późn. zm.).

2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt Gminy Sicienko na wniosek kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sicienku

## **Uzasadnienie**

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sicienko jest zgodny ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących, obligujących Gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów ustawowych.