

**UCHWAŁA NR XXIV/144/2021  
RADY GMINY OSIEK**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

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

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 2020r., poz. 713 ze zm.<sup>1)</sup>) 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 2020 r., poz. 611 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr X/55/07 Rady Gminy Osiek z dnia 26 lipca 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiek.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Osiek

**Jan Sulecki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r., poz.1378

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone Dz.U. z 2021 r., poz. 11

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osiek**

### **Rozdział 1.**

#### **§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określają:**

- 1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu i najem socjalny lokalu**

**§ 2. 1.** Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku nie może przekraczać:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Prawo do lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mają osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz spełniające kryterium dochodowe określone w ust.1.
  3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego liczony z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym składany jest wniosek nie może przekraczać:
    - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
    - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
  4. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, które spełniają kryteria zawarte w ust. 3 i pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych .

5. Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy uważa się takie w których na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.
6. Za dochód, o którym mowa w ust. 2 i 3 uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r.,poz. 2133 ze zm.)
7. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot wymienionych w § 2 ust.3.
8. Postanowienia ust. 1 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy wynika z przepisów powszechnie obowiązujących oraz w szczególnych uzasadnionych przypadkach i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 3. 1.** Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>;
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 4. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia, zdrowia lub mienia;
- 3) zajmującym lokale w blokach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy;
- 4) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) ubiegają się o zmianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jeden z następujących warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka.

## **Rozdział 5.**

### **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**

§ 5. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami:

- 1) z lokalu nadmiernie zagęszczonego;
- 2) u których warunki rodzinne uzasadniają zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) które uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu ze względów zdrowotnych;
- 4) które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących, posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy, może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

5. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal
- 3) w przypadku wydania przez Organ Nadzoru Budowlanego decyzji o wyłączeniu z użytkowania budynków lub lokali mieszkalnych

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

7. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy +najmu może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

## **Rozdział 6.**

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

§ 6. 1. W celu rozpatrzenia złożonych wniosków oraz zapewnienia kontroli społecznej o przydział lokali mieszkalnych, Wójt powołuje Komisję Mieszkaniową, składającą się z przedstawiciela Rady Gminy Osiek, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Referatu RGPR.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. W oparciu o opinię Komisji, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale bądź odmowie przydzielenia lokalu.

## **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.**

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek, dzieci, osoby przysposobione, rodzice lub inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, nie posiadające samodzielnego lokalu mieszkalnego lub zastosowanie mają przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) wspólne zamieszkiwały z najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) spełniają określone w Zasadach kryterium dochodowe;
- 4) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu były regulowane w terminie.

## **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

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

- a) położony być na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenie zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,
- b) posiadać drzwi bez progów,
- c) posiadać zainstalowane uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno sanitarnych.

3. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

4. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

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

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 9. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Osiek, w miarę możliwości mogą zostać przeznaczone 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 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.)

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

## **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 Osiek 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.