

Uchwała Nr XI/110/26
Rady Gminy Czarnia
z dnia 24 marca 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnia

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnia, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnia.

§3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Dorota Kaczmarczyk
mgr Dorota Kaczmarczyk

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnia.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
- 2) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U z 2025 r. poz. 1208) ustalony jako średni dochód gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem mieszkania;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa ZUS, publikowaną w Monitorze Polskim;
- 5) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła w Urzędzie Gminy Czarnia wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego;
- 6) Gminie - rozumie się przez to Gminę Czarnia.

2. Załącznik do uchwały ma zastosowanie również do lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 20 ust. 2a, 2b oraz 2c ustawy, wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i ponajmowanych następnie przez Gminę osobom spełniającym kryteria określone w niniejszym załączniku do uchwały.

Rozdział 2.

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.

§ 2. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. Oddanie lokalu w najem socjalny na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) metraż lokalu, w którym mieszka osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu nie osiąga 5 m² powierzchni łącznej pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;
- 3) zamieszkują w lokalach znajdujących się w budynkach, których stan techniczny jest sklasyfikowany jako zły oraz w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, których stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie;
- 4) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a przeznaczonym do zbycia;
- 5) przeznaczają dotychczasowy zajmowany lokal do dyspozycji gminu w zamian za lokal dostarczany przez gminę;
- 6) opuściły rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Czarnia.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, którym sąd przyznał prawo nawiązania najmu socjalnego lokalu, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) osobom i gospodarstwom domowym, których miesięczny dochód na osobę jest o co najmniej 20% niższy od podanego w § 2 pkt 1 lub 2;
- 3) osobom, które, nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innym zasobie.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych lokali na pisemny wniosek oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje się także w przypadku, gdy:

- 1) lokal położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży, rozbiórki lub w stosunku, co do którego planuje się jego zmianę sposobu użytkowania;
- 2) udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) nastąpiła zmiana sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 4) najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody dysponentów obu zasobów. Zgoda Gminy na zamianę lokali jest uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

4. Zamiana nie może być dokonana jeżeli:

- 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu na terenie Gminy, w którym może zamieszkać;
- 2) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali;
- 3) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony;
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym odrębnymi przepisami.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 8. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, w tym umowy najmu socjalnego lokalu, mogą składać osoby spełniające kryteria określone w rozdziale 2 i 3 niniejszego załącznika do uchwały.

2. Wnioski wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego należy składać w Urzędzie Gminy Czarnia.

3. Wnioski o których mowa w ust. 1 rozpatruje Wójt Gminy Czarnia.

4. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii sprawie przyznania lokali mieszkalnego Wójt Gminy Czarnia powołuje zespół opiniujący.

5. W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy Czarnia oraz pracownicy Centrum Usług Społecznych w gminie Czarnia.

6. Potrzeby mieszkaniowe poszczególnych osób umieszczonych w wykazie uważa się za zaspokojone w przypadku, gdy:

- 1) zawarto umowę lokalu stanowiącego własność Gminy na czas nieoznaczony lub w ramach najmu socjalnego lokalu;

- 2) osoba ta odmówiła przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu położonego na terenie Gminy odpowiadającego wymogom określonym, w niniejszym załączniku do uchwały;
- 3) zawarto umowę podnajmu lokalu wynajmowanego przez Gminę od innego właściciela na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony w ramach najmu socjalnego.

7. Na każdym etapie załatwienia sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Czarnia może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki ubiegania się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Czarnia.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemców lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 9. 1. W stosunek najmu lokalu wstępują pozostali w tym lokalu po śmierci najemcy członkowie gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm), którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego zgonu pod warunkiem, że czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba, o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie do 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy o ile te osoby nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci, i z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, zobowiązane są bez wezwania opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 10. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektoniczne ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11. 1. 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 2025 r. poz. 1214, 1302, z 2026 r. poz. 26, 203) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 49, 1301).

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Czarnia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Dorota Kaczmarczyk
mgr Dorota Kaczmarczyk

Czarnia, dn.: 24 marca 2026r.

9. Uchwały Rada Gminy Czarnia z dnia 24 marca 2026r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnia.

	GŁOSOWAŁO:	13
	głosowało ZA:	13
	głosowało PRZECIW:	0
	WSTRZYMAŁO się:	0
LP.	Nazwisko i Imię	jak głosował
1	Biedka Danuta	głosował ZA
2	Brakoniecka Ewelina	głosował ZA
3	Brysiewski Stanisław	głosował ZA
4	Dąbrowska Jadwiga	głosował ZA
5	Kaczmarczyk Dorota	głosował ZA
6	Kurzyński Krzysztof	głosował ZA
7	Pyśk Bartosz	głosował ZA
8	Ramotowska Aldona	głosował ZA
9	Samsel Beata	głosował ZA
10	Samsel Jacek	nie głosował
11	Sztemberg Ryszard	głosował ZA
12	Szydlik Kazimierz	głosował ZA
13	Tabaka Zyśk Martyna	głosował ZA
14	Zapadka Sebastian	głosował ZA
15	Zyśk Anna	nie głosował