



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 9123

UCHWAŁA NR XXIII/178/2025 RADY MIASTA CZARNKÓW

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czarnkowa

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czarnkowa.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „gminie” – należy przez to rozumieć Miasto Czarnków;
- 2) „Burmistrzu” – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Czarnków;
- 3) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) „pobliskiej miejscowości” – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim lub w powiatach graniczących: chodzieskim, obornickim, pilskim, szamotulskim, wałeckim, strzelecko-drezdeneckim;
- 5) „zasobie” – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Czarnkowa;
- 6) „poprawie warunków zamieszkiwania” – należy przez to rozumieć przyznanie wnioskodawcy lokalu mieszkalnego lub dokonanie zamiany lokalu, prowadzące do usunięcia lub zmniejszenia trudnych warunków zamieszkiwania, o których mowa w § 8 ust. 1 uchwały;
- 7) „trudne warunki zamieszkiwania” – należy przez to rozumieć warunki określone w § 8 ust. 1 uchwały.

§ 3. Lokale wchodzące w skład zasobu przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin zamieszkujących na terenie Miasta Czarnków lub pobliskiej miejscowości.

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 obniżki czynszu

§ 4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekroczyć w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym – 75%;
- 2) wieloosobowym – 54% – przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji.

§ 5. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym – 25%,
- 2) wieloosobowym – 20% – przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji.

§ 6. Dopuszcza się możliwość zastosowania obniżki czynszu dla lokali oddanych w najem w przypadku, gdy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym – 25%,
- 2) wieloosobowym – 20% – przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji.

§ 7. 1. Do obliczenia wysokości dochodu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) przeludnienie – zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi mieszkalnych;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nieprzeznaczonym lub nie nadającym się do stałego pobytu ludzi, zgodnie z opinią właściwego organu nadzoru budowlanego.

2. W przypadku gospodarstwa domowego, w którym mieszkają osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię mieszkalną przyjmowaną do obliczeń:

- a) pomniejsza się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną;
- b) następnie uzyskaną powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób w gospodarstwie domowym.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub innego nieprzewidywalnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym pożaru, powodzi, innego działania przyrody lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia lub mienia mieszkańców;
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które wymagają opróżnienia w związku z remontem, zmianą funkcji lokalu lub budynku, albo znajdują się w budynkach przeznaczonych do rozbioru;
- 4) ubiegają się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych;

- 5) ubiegają się o zamianę lokalu zajmowanego dotychczas, na lokal o mniejszej powierzchni, niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
- 6) są ujęte na liście przydziału lokali mieszkalnych ustalonej na lata poprzednie i bieżący rok;
- 7) decydują się na najem lokalu przeznaczonego do remontu;
- 8) są uprawnione do lokalu zamiennego.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) w stosunku do których wygasła umowa najmu socjalnego, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 2) bezdomnym w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, w tym osoby objęte programem wychodzenia z bezdomności pod warunkiem, że ostatnie miejsce zamieszkania miały w Czarnkowie;
- 3) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego, pożaru, powodzi, katastrofy budowlanej;
- 4) które opuszczają rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze wskutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, pod warunkiem, że z wnioskiem o ujęcie do listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu wystąpiły w przeciągu 12 miesięcy od dnia opuszczenia miejsca pobytu.

Rozdział 5.

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

§ 11. Warunkiem 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 jest:

- 1) zachowanie po dokonanej zamianie minimalnego metrażu lokalu – powierzchnia pokoi, zgodnie z § 8;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
- 3) pisemna zgoda wszystkich najemców oraz właścicieli zasobów biorących udział w zamianie;
- 4) spełnianie przez najemców kryteriów dochodowych, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 6.

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

§ 12. Kontrolę społeczną nad postępowaniem związanym z rozpatrywaniem

i załatwianiem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, zawieraniem umów najmu oraz zamianą lokali na lokale wolne pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana odrębną uchwałą Rady Miasta Czarnków.

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny składa w Urzędzie Miasta Czarnków wniosek o najem.

2. Wniosek zawiera:

- 1) imię i nazwisko oraz dane kontaktowe wnioskodawcy;
- 2) informacje o aktualnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów;
- 4) inne informacje i dokumenty, które mogą mieć wpływ na przydział lokalu.

3. Wnioski należy składać do 30 kwietnia każdego roku. Wnioski złożone po tym terminie rozpatrywane są w kolejnym roku.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, spowodowanych zdarzeniem losowym lub zagrożeniem bezdomnością, Burmistrz Miasta Czarnków może przyjąć i rozpatrzyć wniosek poza terminem, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 14. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa corocznie do 30 czerwca weryfikuje, czy wnioskodawcy spełniają kryteria uprawniające do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, i sporządza projekt listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego.

2. Komisja może przeprowadzić wizje lokalne warunków mieszkaniowych wnioskodawców. Z każdej wizji sporządza się protokół podpisany przez obecnych członków komisji.

3. Wizja lokalna obejmuje oględziny lokalu oraz jego otoczenia i jest przeprowadzana za zgodą wnioskodawcy.

4. Na posiedzeniu komisji przedstawiciel Burmistrza omawia wnioski na podstawie zgromadzonej dokumentacji.

5. Komisja sporządza projekt listy oczekujących w oparciu o obowiązujące kryteria dochodowe, mieszkaniowe i społeczne.

§ 15. Lista oczekujących obejmuje:

- 1) wnioskodawców, którzy złożyli wnioski w danym roku;
- 2) osoby z lat poprzednich, które zachowały uprawnienia i nadal spełniają kryteria.

§ 16. 1. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Czarnków.

2. Uwagi i zastrzeżenia mogą być zgłaszane przez okres co najmniej 14 dni od dnia opublikowania listy.

3. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w terminie 14 dni od zakończenia okresu zgłaszania uwag.

4. W przypadku uwzględnienia uwag sporządza się nowe listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego.

§ 17. O sposobie rozpatrzenia wniosków wnioskodawcy zawiadamiani są pisemnie.

§ 18. 1. Propozycję zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego Burmistrz kieruje do osób ujętych na listach, o których mowa w § 16.

2. Przed przedstawieniem propozycji najmu, wnioskodawca zobowiązany jest do udokumentowania spełniania kryterium dochodowego.

§ 19. Każdorazowo przed zawarciem umowy najmu Burmistrz zasięga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 20. 1. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oraz
- 2) spełniają kryteria do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy określone w niniejszej uchwale.

2. Ocena spełnienia kryteriów odbywa się na zasadach obowiązujących przy rozpatrywaniu wniosków o najem.

§ 21. 1. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby w formie pisemnej do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wyznacza miesięczny termin na jego przekazanie.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz wszczyna postępowanie sądowe o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu.

§ 22. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego, są obowiązane przekazać lokal do dyspozycji gminy.

2. Burmistrz wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, w formie pisemnej, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wyznacza miesięczny termin na jego przekazanie.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w ustawie.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, Burmistrz wszczyna postępowanie sądowe o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 23. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, musi mieć indywidualną łazienkę z WC (wanną lub brodzikiem).

2. W przypadku najmu socjalnego dopuszcza się sytuację, w której brodzik i WC znajdują się częściowo lub całkowicie poza lokalem, z wyłączeniem osób z orzeczonym znacznym stopniem niepełnosprawności.

3. Dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim lub korzystających ze sprzętu rehabilitacyjnego lokal musi:

- a) znajdować się na parterze;
- b) umożliwiać montaż pochylni lub rampy;
- c) mieć łazienkę przystosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

4. Gospodarstwo domowe, w którym mieszka osoba leżąca korzystająca ze specjalistycznego sprzętu, powinno mieć oddzielny pokój dla tej osoby.

5. Odstąpienie od powyższych warunków jest możliwe po złożeniu pisemnego oświadczenia przez osobę niepełnosprawną lub jej przedstawiciela ustawowego.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania 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

§ 24. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być przekazywane na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Czarnkowie w celu wykorzystania jako:

- 1) mieszkania chronione treningowe;
- 2) mieszkania chronione wspierane.

2. O przeznaczeniu lokalu, o którym mowa w ust. 1, decyduje Burmistrz w drodze zarządzenia, które określa:

- 1) lokalizację lokalu;
- 2) rodzaj mieszkania chronionego;
- 3) okres przeznaczenia lokalu do realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej lub ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 25. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a gospodarstwo domowe liczy co najmniej 4 członków.

Rozdział 11.**Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy**

§ 26. Informację o lokalach przeznaczonych do remontu podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez:

- 1) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta;
- 2) w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 27. 1. O możliwość wykonania remontu lokalu mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;
- 3) deklarują wykonanie niezbędnych prac remontowych na własny koszt i ryzyko, bez prawa do zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

2. Wyboru osoby, z którą zarządca nieruchomości zawrze pisemną umowę o wykonanie remontu, dokonuje się zgodnie z kolejnością wynikającą z listy, o której mowa w ust. 1.

§ 28. Po wykonaniu remontu oraz protokolarnym odbiorze robót zarządca nieruchomości zawrze z wybraną osobą umowę najmu lokalu na czas nieokreślony.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czarnków.

Rozdział 12.**Postanowienia końcowe.**

§ 30. Traci moc uchwała nr XXX/242/2021 Miasta Czarnków z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czarnkowa (Dz.Urz.Woj. Wielkopolskiego poz. 3683).

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta
(-) Martyna Chwarścianek-Bednarek