

**UCHWAŁA NR XVI/131/2012
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU**

z dnia 23 lutego 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²⁾).

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

2. Gmina wykorzystując mieszkaniowy zasób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne.

3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym, powoływanym przez Radę Miejską, która określa regulamin jej funkcjonowania oraz liczbę członków. Członków komisji powołuje Burmistrz.

5. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – rozumie się przez to Gminę Więcbork,
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Więcborka,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.),
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami.
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej zgodnie z art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009r. Nr 153, poz. 1227 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:

- a) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- b) socjalnego nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Kryterium dochodowe określone w ust.1 nie dotyczy osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w §5 i §8.

3. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- b) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 3. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków wskazanych w §2 ust.1 lit. a), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy, określonych w §2 ust.3 lit. a); jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie;
- b) opuszczają po osiągnięciu pełnoletniości dom dziecka lub rodzinę zastępczą, pod warunkiem, że osoby te zwrócą się z wnioskiem o przydział lokalu w okresie 3 lat od dnia uzyskania pełnoletniości;
- c) występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

§ 4. 1. Gmina w pierwszej kolejności zawiera umowy najmu lokali socjalnych z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i oprócz warunków wskazanych w §2 ust.1 lit b), spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009r. Nr 175 poz. 1362 z późn. zm.),
- b) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy, określonych w §2 ust.3 lit. b),
- c) występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

2. Z osobami, które na mocy orzeczenia sądowego nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego Gmina zawiera umowy najmu poza kolejnością. Przydział lokali następuje przy dostosowaniu struktury proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do zgłoszonych potrzeb.

Rozdział 3.

Lokale zamienne i tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu na lokale zamienne

§ 5. 1. Gmina zapewnia lokal zamienny najemcom, osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu, a które:

- a) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do modernizacji lub remontu, jeżeli rodzaj prowadzonych robót tego wymaga,
- b) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,

- c) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, lokale o złym stanie technicznym nie nadające się na stały pobyt ludzi, lokale, których funkcja użytkowa ulega zmianie, bądź ulega zmianie funkcja budynku, w którym ten lokal się znajduje,
- d) są uprawnieni do uzyskania lokalu mieszkalnego w ramach wykwaterowania z mieszkań pozostających w zasobach jednostek organizacyjnych Gminy, na podstawie zgłoszenia tych jednostek.

2. W przypadkach, o których mowa w ust.1 lit. a), c) i d) Burmistrz sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy na lokal zamienny, określając kolejność zawierania tych umów.

3. W przypadkach, o których mowa w ust.1 lit. b) zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

Rozdział 4. Lokale socjalne

§ 6. 1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, o powierzchni nie mniejszej niż określona przepisami ustawy, o standardzie określonym przez ustawę.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na trzy lata.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych

§ 7. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku mieszkaniowego wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim jednostki, wraz z oświadczeniem wnioskodawcy o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych.

2. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie list przydziału mieszkań:

- a) listy przydziału lokalu na czas nieoznaczony, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w §2, z uwzględnieniem pierwszeństwa na liście osób, o których mowa w §3,
- b) listy przydziału lokalu socjalnego, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w §2, z uwzględnieniem pierwszeństwa na liście osób, o których mowa w §4 ust. 1. Osoby, o których mowa w §4 ust. 2 nie umieszcza się na liście.

3. Listy sporządza się w sposób zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków osób ubiegających się o ujęcie na liście przydziałów.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa do końca lutego każdego roku sprawdza czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, które z tych osób uprawnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekazuje Burmistrzowi projekt listy przydziału mieszkań na dany rok do zatwierdzenia do 30 marca każdego roku.

6. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, siedzibie zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej na okres 14 dni.

7. Listy przydziałów zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska oraz adresy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

8. W ciągu 14 dni od podania do publicznej wiadomości osoby zainteresowane mogą składać odwołanie do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu dopisywane są do odpowiednich obowiązujących list. Listy aktualizowane są na bieżąco przy odpowiednim zastosowaniu trybu określonego w ust. 3, 4, 5 i 6.

10. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

11. Zawarcie umowy najmu z umieszczonymi na listach osobami, o których mowa w §3 lit. b) i c) oraz w §4 ust.1 lit a) i c) może nastąpić z pominięciem kolejności po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

12. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu na lokal socjalny określone uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku mieszkaniowego, zgodnie z ust. 1.

13. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 12 wykreśla się z listy przydziałów.

14. Osoby ujęte do list przydziałów obowiązane są uzupełniać złożony wniosek i informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

15. Osoby, które dwukrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu na wskazany przez Gminę odpowiedni lokal, wykreśla się z listy, bądź na wniosek tych osób są dopisywane na koniec listy.

16. Złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje wykreśleniem z listy przydziału.

17. Umowy najmu lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy mogą zostać zawarte z osobami umieszczonymi na aktualnych listach przy zachowaniu następujących zasad:

- a) norma powierzchni mieszkaniowej przypadającej jednej osobie wynosi od 7 do 10m²,
- b) norma powierzchni mieszkaniowej dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi od 14 do 20 m²,
- c) w przypadku umowy najmu lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, przysługującą powierzchnię mieszkaniową zwiększa się o 4 m².

Rozdział 6.

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zamianę pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na podstawie pisemnych wniosków. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich przez najemcę protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie zaległych należności z tytułu najmu wobec wynajmującego. W przypadku zadłużeń przekraczających pięciokrotność miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym datę złożenia wniosku, ogłoszonego przez Prezesa GUS, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali pod warunkiem jednorazowej spłaty 50% zadłużenia oraz zawarcia stosownego porozumienia w sprawie spłaty pozostałego zadłużenia na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

3. Dla celów porządkowych sporządza roczne wykazy lokali, których najemcy złożyli wniosek o ich zamianę.

4. Gmina może zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy zalegającemu z opłatami za lokal przed wypowiedzeniem umowy najmu, bądź byłemu najemcy przed wszczęciem sądowego postępowania o wydanie lokalu, wskazując oferenta ujętego w katalogu zamian. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie wobec Gminy zaległych opłat według zasad określonych w ust. 2.

5. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez osobę, przeciwko której uzyskała orzeczenie sądu o wydaniu lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, wskazując oferenta ujętego w katalogu zamian, który zajmuje lokal przeznaczony na lokal socjalny. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie wobec Gminy zaległych opłat według zasad określonych w ust. 2.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy wystąpi do właściwego sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach po uzgodnieniu z dysponentem lokalu ustalony termin na opuszczenie lokalu może być przedłużony.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 10. Traci moc uchwała Nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Więcbork (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2003r. Nr 33 poz. 593).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko–Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Więcborku

inż. Ireneusz Balcer

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork został sporządzony na podstawie art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz.266 z późn. zm.). W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych. Uchwała określa również reguły postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. W świetle zmian ustawowych należało uaktualnić obowiązujące przepisy uchwały Rady Miejskiej w Więcborku, a także w wyniku doświadczeń ze stosowania uchylanej uchwały wprowadzić konieczne zmiany.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 626, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13, z 2011r. Nr 224, poz. 1342.