

UCHWAŁA NR XXXVII/310/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2, ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611, z 2021r., poz.11, 1243) oraz art.40 ust.1 art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) uchwała się co następuje:

§ 1. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1, 2, 3 przywołanej wyżej ustawy.

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Kowalewo Pomorskie przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez:

- 1) wynajem lokali o wysokim i średnim standardzie oraz najem socjalny lokali,
- 2) sprzedaż lokali,
- 3) zamianę lokali,
- 4) wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy,
- 5) wynajem pomieszczeń tymczasowych.

§ 4. Gmina gospodarując zasobem mieszkaniowym, wynajmuje mieszkańcom lokale:

- 1) na czas trwania stosunku pracy,
- 2) o czynszu podstawowym,
- 3) o czynszu socjalnym.

§ 5. 1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydziela się mieszkania, które wynajmowane będą na czas trwania stosunku pracy:

- a) w budynku przy ul. Strażackiej 2 w Kowalewie Pomorskim lokal nr 1,
- b) w budynku przy ul. Konopnickiej 13 w Kowalewie Pomorskim lokal nr 1.

2. Umowa na czas trwania stosunku pracy może być zawarta z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu Gminy.

3. Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy zawierane będą z Gminą po uzyskaniu akceptacji pracodawcy.

4. W terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, dotychczasowy najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

5. Przepis, o którym mowa w ust. 4 nie ma zastosowania do najemców, którzy w związku z wykonywaną pracą nabyli prawo do emerytury lub renty. Osobom tym po wydaniu lokalu wynajmującemu przysługuje uprawnienie do innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. W przypadku zwolnienia lokalu wynajmowanego w ramach stosunku pracy, może on być w uzasadnionych przypadkach wynajęty osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na podstawie zasad określonych w niniejszej uchwale.

7. W stosunku do mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych o średnim standardzie z mieszkaniowego zasobu Gminy, można nawiązać z osobami umieszczonymi na aktualnych listach osób uprawnionych do zawarcia w/w umów, sporządzonych przez Burmistrza Miasta, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i przy zachowaniu następujących zasad w stosunku do lokali mieszkalnych - norma powierzchni mieszkalnej przysługująca 1 osobie wynosi od 7-10 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa 1 - osobowego norma powierzchni wynosi od 14-20 m². W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, przysługującą powierzchnię mieszkalną zwiększa się o 4 m².

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być zawierane z osobami, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikują do przydziału takiego lokalu.

3. Warunki mieszkaniowe, o jakich mowa w ust. 2 spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, albo w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.

4. Przez osoby kwalifikujące się do przydziału lokalu o czynszu podstawowym rozumie się:

- 1) osoby samotne, których dochód miesięczny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.
- 2) rodziny, których dochód miesięczny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekracza 100 % najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

5. Do dochodów, o których mowa w ust. 3 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 7. 1. Umowy najmu o których mowa w § 6 ust 2 lokali o czynszu podstawowym na czas oznaczony mogą być również zawarte z osobami, które:

- 1) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 2) sprowadzono do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami;
- 3) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1.
- 4) osoby, które posiadają na obszarze Gminy Kowalewo Pomorskie swoje centrum życiowe lub, które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z osobą mającą swoje centrum życiowe na terenie oraz, które złożyły oświadczenie o stanie majątkowym,
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Pierwszeństwo do najmu lokalu o czynszu podstawowym na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Kowalewo Pomorskie co najmniej 3 lata,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z budynków wyłączonych z użytkowania lub przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach należących do Gminy,
- 4) wykonały remont lokalu wskazanego przez Gminę,
- 5) samotnie wychowują dzieci.

§ 8. 1. Na podstawie uchwały obniżka czynszu o 25% przysługuje:

- 1) najemcom, których średnia wysokość dochodów w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury;
- 2) najemcom, których średnia wysokość dochodów w gospodarstwie domowym w okresie kolejnych 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 75 % najniższej emerytury.

§ 9. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale, które będą najmowane jako lokale o czynszu socjalnym na czas oznaczony. Ewidencja tych lokali prowadzona będzie w formie rejestru.

§ 10. 1. Przez mieszkania, o których mowa w § 9 należy rozumieć lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokale te mogą być o obniżonym standardzie.

2. Przez osoby kwalifikujące się do przydziału lokalu o czynszu socjalnym rozumie się:

- osoby, które posiadają na obszarze Gminy Kowalewo Pomorskie swoje centrum życiowe lub, które prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z osobą mającą swoje centrum życiowe na terenie oraz, które złożyły oświadczenie o stanie majątkowym,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
- osoby samotne, których dochód miesięczny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.
- rodziny, których dochód miesięczny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

3. Do dochodów, o których mowa w ust. 2 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- osoby zagrożone bezdomnością z małymi dziećmi, inwalidzi – po uzyskaniu opinii z Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kowalewie Pomorskim,
- utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- utraciły mieszkanie z powodu klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego,

5. Umowę na najem socjalny lokalu zawiera się na okres 1-go roku oraz przedłuża się na dalsze okresy, jeżeli nie ustąpiły przyczyny, jakie kwalifikowały do wynajęcia tego lokalu. W przypadku przedłużania umowy i ustąpienia przyczyn kwalifikujących do przydziału najmu socjalnego lokalu (przekroczenie progów dochodowych), Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. 1. Osobom ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej musi zapewnić jej dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczeniem powinno umożliwiać samodzielne ich użytkowanie oraz swobodę ruchów.

§ 12. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

§ 13. W przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych osobom, które zamieszkują na obszarze gminnej rewitalizacji zasady przydziału i najmu lokalu są takie same jak dla wszystkich osób ubiegających się o przydział.

§ 14. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana następuje:

- 1) na wniosek najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu i wymaga zgody wynajmującego,
- 2) w wyniku propozycji złożonej przez Gminę.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga pisemnego zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.
4. Zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi, może być wydana, gdy jest uzasadniona ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności:
 - 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu;
 - 2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy;
 - 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
 - 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
 - 5) pogorszenia się warunków materialnych rodziny, gdzie zamiana mieszkania o wysokim standardzie na mieszkanie o niższym standardzie poprawi sytuację finansową tej rodziny.
5. Najem lokalu mieszkalnego w drodze zamiany nie może spowodować zwiększenia wsparcia finansowego Gminy w jego utrzymaniu.
6. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali.
7. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącym przedmiot zamiany, mogą być rozliczone na podstawie umowy (porozumienia) zawartej między najemcą a wynajmującym (Gminą).
8. Zamiana lokali mieszkalnych, pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy, a najemcą lokalu zajmowanego w innych zasobach, może być dokonana, jeżeli przyszły najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego, spełnia kryteria określone w § 6 oraz przedłożona zostanie zgoda właściciela innego zasobu na zamianę.

9. Zamiana lokali wymaga zgody Burmistrza wyrażonej na piśmie.

§ 15. 1. Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy podlega kontroli społecznej dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z 5 członków.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o wynajem z zasobu mieszkaniowego gminy lokalu mieszkalnego lub socjalnego składają wniosek o najem lokalu.

2. Wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Komisja Mieszkaniowa w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu.

4. Projekt, o którym mowa w ust. 3 przedstawiany jest do akceptacji Burmistrza.

5. Wnioskodawcy otrzymują pisemną informację o zakwalifikowaniu lub nie do wpisania w projekcie listy przydziału.

6. Od decyzji Społecznej Komisji Mieszkaniowej o zakwalifikowaniu bądź nie do wpisania w projekt listy przydziału mieszkań z mieszkaniowego zasobu gminy służy wnioskodawcy możliwość złożenia odwołania w ciągu 14 dni po otrzymaniu pisma.

7. Po rozpatrzeniu odwołań, o których mowa w ust. 6 Burmistrz zatwierdza ostateczną roczną listę osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Najem lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy następuje na podstawie umowy najmu zawieranej pomiędzy wynajmującym tj. Gminą Kowalewo Pomorskie, a najemcą. W sprawach mieszkaniowych w imieniu Gminy działa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o., w Kowalewo Pomorskie.

§ 17. 1. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego na wezwanie gminy, pod rygorem skreślenia z listy. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie rozpatrywania wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Do dochodów, o których mowa w ust. 1 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, osiągniętych w okresie 3 miesięcy poprzedzających weryfikację danych, według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Jeżeli w wyniku weryfikacji listy okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, nastąpi wykreślenie z listy, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany listownie.

4. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu lub lokalu socjalnego podlegają opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 18. 1. Lokale mieszkalne o wysokim standardzie, zasiedlane będą rodzinami, które stać na ich utrzymanie bez wsparcia finansowego Gminy, poprzez:

- 1) zawieranie umów z rodzinami znajdującymi się na aktualnych listach, a których miesięczne dochody w chwili zawarcia umowy, pozwolą na utrzymanie lokalu we własnym zakresie;
- 2) zawieranie umów, o których mowa w § 4 pkt 1, jeżeli z osobami tymi nie można zawrzeć umów najmu mieszkań na czas trwania stosunku pracy;
- 3) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w wyniku których uzyskane mieszkania o średnim standardzie przyznane będą zgodnie z listą rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne;

2. W przypadku niemożności zasiedlenia lokalu wg wymienionych wyżej zasad, zostanie on przeznaczony do sprzedaży wg obowiązujących przepisów.

3. Za lokale o wysokim standardzie uznaje się lokale wyposażone w instalację doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym.

4. Za lokale o średnim standardzie uznaje się lokale nie będące przedmiotem najmu socjalnego ani lokalami wysokostandardowymi.

§ 19. 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci lokatora, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 K. c. zobowiązane są do jego opróżnienia i opuszczenia w ciągu miesiąca.

2. Gdy po śmierci lokatora w lokalu pozostała tylko małoletnia osoba będąca pod władzą rodzicielską, zobowiązana jest zamieszkać w mieszkaniu rodziców. Jeżeli natomiast zamieszkanie w lokalu nastąpiło w związku z orzeczeniem sądu opiekuńczego, zawarcie umowy najmu uzależnione będzie od wyroku sądu w sprawie ustanowienia opiekunów i warunków zajmowania lokalu.

§ 20. Lokator opuszczający lokal mieszkalny zobowiązany jest do opuszczenia go wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi.

§ 21. Osobom, o których mowa w § 17 ust. 1 i w § 18 przysługuje prawo do ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy, na warunkach określonych niniejszą uchwałą.

§ 22. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy w tym mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy zakładowych są zobowiązani do wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu.

2. Kaucję ustala się w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Lokator powinien wpłacić kaucję w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy najmu.

4. Lokatorzy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z ulg poprzez rozłożenie kaucji na raty miesięczne, płatne w ciągu dwóch lat z tym, że naliczane będą odsetki w wysokości 50% stopy redyskonta weksli przy spłacie w pierwszym roku i 80% stopy redyskonta weksli przy spłacie w drugim roku.

5. Nie pobiera się kaucji za lokale:

- 1) o czynszu socjalnym,
- 2) zamienne;
- 3) zasiedlane w drodze zamiany;
- 4) uzyskane w wyniku dokonania na koszt osoby fizycznej nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy;

5) wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowalewo Pomorskie.

§ 24. Traci moc Uchwała Nr XXXI/280/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, poz. 1385).

§ 25. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Jerzy Orłowski

UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kowalewo Pomorskie została sporządzona na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611, z 2021r., poz.11, 1243) oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834).

W uchwale zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamian lokali. Określone zostały także kryteria, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego oraz najem socjalny lokalu.

Obecnie osoby ubiegające się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Do dochodów, o których mowa powyżej zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Ponadto ustawa stanowi, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W związku z tym zapisy w uchwale są dostosowane do aktualnych przepisów.