

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 Kowalewo Pomorskie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529 oraz z 2018 r. poz. 374) oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) uchwała się 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 przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez:

- 1) wynajem lokali o wysokim i średnim standardzie oraz lokali socjalnych;
- 2) sprzedaż lokali,
- 3) zamianę lokali,
- 4) wynajem lokali na czas trwania stosunku pracy.

§ 4. 1. Gmina gospodarując mieszkaniowym zasobem gminy wynajmuje mieszkańcom gminy:

- 1) mieszkania zakładowe,
- 2) lokale mieszkalne,
- 3) lokale socjalne.

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

- a) budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Kowalewie Pomorskim,
- b) w budynku w Wielkim Rychnowie 15.

2. Umowa na czas 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 zakładowych obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6. 1. 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.

2. Warunki mieszkaniowe, o jakich mowa w ust. 1 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.

3. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się:

- 1) osoby samotne, których dochód miesięczny w okresie kolejnych 12 miesięcy liczonych od dnia 1 sierpnia roku poprzedzającego złożenie wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek;
- 2) rodziny, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na 1 osobę w okresie kolejnych 12 miesięcy liczonych od dnia 1 sierpnia roku poprzedzającego złożenie wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym rozpatrywany jest wniosek.

4. 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. Lokale, o których mowa w § 6 ust.1 mogą być również przydzielone osobom, 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.

§ 8. 1. Na podstawie uchwały obniżka czynszu przysługuje:

- 1) najemcom, których średnia wysokość dochodów w gospodarstwie domowym w okresie kolejnych 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym zawierać się będzie w granicach od 160% do 180% najniższej emerytury;
- 2) najemcom, których średnia wysokość dochodów w gospodarstwie domowym w okresie kolejnych 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym zawierać się będzie w granicach od 110% do 130% najniższej emerytury.

2. Zasady i warunki obniżania czynszu zawarte są w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującym lata 2017-2021.

§ 9. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielone zostaną lokale mieszkalne, które wynajmowane będą jako lokale socjalne. Ewidencja lokali socjalnych 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 pokoi 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. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

3. Do wynajęcia lokalu socjalnego mogą być również zakwalifikowane osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę zamieszkującą na stałe przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej oraz średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie kolejnych 12 miesięcy liczonych od dnia 1 sierpnia roku poprzedzającego złożenie wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie przekracza 100% w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym, najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu, w którym rozpatrywany jest wniosek;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

4. Lokale, o których mowa pkt. 1 mogą być wynajmowane również osobom, które:

- 1) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

5. Do dochodu, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

6. Umowę na lokal socjalny 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 lokalu socjalnego (przekroczenie progów dochodowych), Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych o średnim standardzie i lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy, można nawiązać wyłącznie 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 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.

§ 12. 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 słusze 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 wymaga zgody Burmistrza wyrażonej na piśmie.

§ 13. 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.

3. Zasady pracy Komisji określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 14. 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.

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 mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie umowy najmu zawieranej pomiędzy wynajmującym tj. Gminą Kowalewo Pomorskie w imieniu, której działa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kowalewie Pomorskim a najemcą.

§ 15. 1. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego na wezwanie gminy, pod rygorem skreślenia z listy. Aktualizacje 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 12 kolejnych miesięcy liczonych od 1 września roku poprzedzającego 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 wniosku 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.

§ 16. 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 ust. 1 pkt 2, jeżeli z osobami tymi nie można zawrzeć umów najmu mieszkań zakładowych;
- 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 nie możliwości 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 socjalnymi ani wysokostandardowymi.

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o dochodach przekraczających kryteria kwalifikujące do ubiegania się o lokale socjalne, poprzez:

- 1) oddawanie w najem w drodze przetargu na podstawie ofert wysokości proponowanego czynszu.
 - a) do przetargu mogą stawać osoby nie posiadające zadłużenia z tyt. zajmowania dotychczasowego lokalu,
 - b) umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony,
 - c) stawka czynszu osiągnięta w przetargu podlega waloryzacji procentowej odpowiednio do następujących zmian stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających czynsz podstawowy,
 - d) najemca zobowiązany będzie utrzymać lokal bez wsparcia finansowego Gminy,
 - e) regulamin przeprowadzenia przetargu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.
- 2) sprzedaż wg obowiązujących przepisów.

2. Kolejność postępowania każdorazowo określi Burmistrz.

§ 18. 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 przeprowadzić się do lokalu, w którym zamieszkiwały uprzednio.

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.

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

§ 20. Osobom, o których mowa w § 18 ust. 1 i w § 19 przysługuje prawo do ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy, na warunkach określonych niniejszą uchwałą.

§ 21. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy w tym mieszkań zakładowych imieszkań powyżej 80 m² są zobowiązani do wpłacenia kaucji zabezpieczającej 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 jej 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) socjalne;
- 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.

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

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XVII/176/13 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, poz. 1385).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia 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 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529).

W uchwale zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamian lokali, określone zostały także kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 80 m² oraz ustala pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale z zasobu mieszkaniowego Gminy Kowalewo Pomorskie

Uchwała zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowalewo Pomorskie oraz aktualnie obowiązujących przepisów.