

**UCHWAŁA NR XVII/103/2012
RADY GMINY NOWA KARCZMA**

z dnia 21 marca 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Nowa Karczma jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, ze zm.);

2) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

4) tytule prawnym do innego lokalu lub nieruchomości – należy przez to rozumieć prawo własności nieruchomości i użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, służebność osobistą mieszkania bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;

5) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

6) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Nowa Karczma.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

**Rozdział 2.
Podmiotowy zakres umów najmu**

§ 4. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) są mieszkańcami Gminy Nowa Karczma przez okres co najmniej 5lat,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź nieruchomości, a w przypadku małżonków oraz osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu bądź nieruchomości,

3) spełniają kryteria dochodowe i powierzchniowe niniejszej uchwały,

4) nie dokonały dobrowolnie zbycia lub zdania lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

2. Wójt Gminy po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego osobom spoza listy, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 w wyjątkowych przypadkach, wynikających z:

- charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy,
- sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem społecznym, ekonomicznym lub zasadami współżycia społecznego.

3. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami spoza listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, które przekażą większy dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w celu uzyskania lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 5. 1. Lokalem w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokajania potrzeb członków wspólnoty samorządowej, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Lokal nie nadający się na stały pobyt ludzi zostaje skreślony z ewidencji lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy

3. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę:

- 1) na czas nieoznaczony;
- 2) na czas oznaczony.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, które nie kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

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

§ 7. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekroczył kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m² ;

2) normatywną powierzchnię pokoi zwiększa się o 10 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności;

3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

Rozdział 6.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

1) osobie pozbawionej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) osobie, która spełnia łącznie warunki określone w § 4 ust. 1 oraz § 6;

3) osobie zajmującej lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

4) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a do której trafiła z terenu Gminy Nowa Karczma i spełnia kryterium dochodowe określone w § 6;

5) osobie, która po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciła uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 7;

6) osobie uprawnionej z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do lokalu socjalnego;

7) w wyjątkowych przypadkach w oparciu o § 4 ust. 2.

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

1) osobie, której wyrokiem sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego;

2) osobie, która spełnia łącznie warunki określone w § 4 ust. 1 oraz § 7;

3) osobie pozbawionej mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

4) osobie, która opuściła dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a do której trafiła z terenu Gminy Nowa Karczma i spełniła kryterium dochodowe określone w § 7;

5) w wyjątkowych przypadkach w oparciu o § 4 ust. 2.

2. O pierwszeństwie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla poszczególnych osób, o których mowa w §11 ust. 1 decyduje Wójt Gminy Nowa Karczma po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej.

§ 12. 1. Wójt Gminy zarządzeniem wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem i stanem technicznym, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

2. Okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego określa Wójt Gminy Nowa Karczma, jednakże okres ten nie może być dłuższy niż 2 lata. Umowę tę można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

3. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki za 1 m² przyjętej na poziomie 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał prawo do innego lokalu i może używać ten lokal.

5. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 7.

Rozdział 7.

Warunki 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

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o dokonanie zamiany zajmowanych przez nich lokali z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami innych lokali niewchodzących w skład tego zasobu.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali, o której mowa w ust. 1, jest:

- 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) stan zdrowia, stałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego;
- 3) zbyt duży lokal w stosunku do potrzeb najemcy i chęć zamiany zajmowanego dotychczas lokalu na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie;
- 4) uzasadnione szczególne względy społeczne z okolicznościami znajdującymi potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;
- 5) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

§ 14. Wyłącza się możliwość dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokalu należącego do tego zasobu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu należącego do innego zasobu, jeżeli w jej wyniku na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m².

Rozdział 8.

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

§ 15. W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy i opiniodawczy Wójta.

§ 16. Członków komisji powołuje i odwołuje Wójt Gminy Nowa Karczma, w szczególności spośród pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Karczmie, Radnych Gminy Nowa Karczma i pracowników Urzędu Gminy Nowa Karczma.

§ 17. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji.

§ 18. W przypadku rezygnacji członka komisji z dalszego udziału w jej pracach Wójt Gminy Nowa Karczma przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma. W przypadku braku decyzji Wójta członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

§ 19. Do ważności uchwał komisji konieczna jest obecność 3 /5 jej członków.

§ 20. Obsługę administracyjną komisji i jej posiedzeń zapewnia pracownik Urzędu Gminy w Nowej Karczmie.

§ 21. Osoba ubiegająca się o otrzymanie lub zamianę mieszkania zobowiązana jest do złożenia wniosku wraz z załącznikami w sekretariacie Urzędu Gminy w Nowej Karczmie w okresie od dnia 2 stycznia do dnia 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

§ 22. Wzór wniosku o najem lokalu oraz zamianę lokali określa Wójt.

§ 23. Wnioski złożone po terminie wskazanym w § 21 będą rozpatrywane w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 24. Wnioski spełniające kryteria dochodowe i powierzchniowe określone w niniejszych zasadach przekazywane są społecznej komisji mieszkaniowej do weryfikacji.

§ 25. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez społeczną komisję mieszkaniową, która:

- 1) sprawdza czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności;
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony ;

3) ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności, uwzględniając dochód gospodarstwa domowego, okres oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego, liczebność rodziny oraz warunki mieszkaniowe i zdrowotne;

4) przekazuje projekty list do zatwierdzenia Wójtowi Gminy Nowa Karczma.

§ 26. W celu wykonania zadania określonego w § 25 Komisja może żądać od wnioskodawców, by w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 27. Wójt Gminy przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Społeczną Komisją Mieszkaniową. Dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń może skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

§ 28. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego sporządza się najpóźniej w miesiącu października każdego roku kalendarzowego na rok następny, oddzielnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy podaje się je do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w okresie od 1 grudnia do 31 grudnia.

§ 29. Nie podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń listy osób określone w § 11 ust. 1 pkt 1 i 3

§ 30. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby i rodziny, które nie otrzymają przydziału lokalu mieszkalnego w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok, po ponownym złożeniu wniosku w terminie określonym w § 21.

§ 31. Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, wynajmujący nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

§ 32. Wskazanie lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej.

§ 33. Osoba wskazana ma obowiązek przyjęcia przydzielonego lokalu mieszkalnego i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy. Niedotrzymanie terminu spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa najmu lokalu innej osobie.

§ 34. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 35. Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, lub zawarła umowę najmu zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku niedokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, z wypowiedzeniem umowy najmu włącznie.

§ 36. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy oczekujących na przydział lokalu socjalnego na listę oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

Rozdział 9.

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

§ 37. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 5 lat do dnia jego śmierci oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 38. Zawarcie umowy najmu w sytuacji wymienionej w § 37 może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 39. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, w których liczba przekracza 6 osób.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 40. W sprawach nieuregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Karczma.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Wołoszyk

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązuje Rady Gminy do podjęcia uchwały w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. Powyższy projekt został poddany konsultacjom społecznym, w szczególności z przedstawicielami wszystkich spółdzielni mieszkaniowych na terenie Gminy Nowa Karczma. W celu wykonania delegacji ustawowej podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne i uzasadnione.